

SumResearch

Urban Consultancy

1802 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Wemmel – Richtinggevend Gedeelte

Gent, februari 2011

SUMINHOUDSTAFEL

INHOUD

1.	INLEIDING	1
2.	VISIE	2
3.	RUIMTELIJKE CONCEPTEN	3
4.	DE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN WEMMEL OP MESOSCHAAL	6
4.1.	Gewenste openruimtestructuur	6
4.1.1.	<i>Uitgangspunten</i>	6
4.1.2.	<i>Gewenst beleid</i>	7
4.2.	Gewenste nederzettingsstructuur	22
4.2.1.	<i>Uitgangspunten</i>	22
4.2.2.	<i>Gewenst beleid</i>	23
4.3.	Gewenste ruimtelijk-economische structuur	41
4.3.1.	<i>Uitgangspunten</i>	41
4.3.2.	<i>Beleidselementen</i>	41
4.4.	toeristisch-recreatief beleid	44
4.4.1.	<i>Uitgangspunten</i>	44
4.4.2.	<i>Beleidselementen</i>	44
4.5.	Gewenste verkeers- en vervoersstructuur	48
4.5.1.	<i>Uitgangspunten</i>	48
4.5.2.	<i>Gewenst beleid</i>	50
4.6.	Gewenste globale structuur	56
5.	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MICROSCHAAL	58
5.1.	Wemmel	58
5.1.1.	<i>Aandachtspunten uit de bestaande ruimtelijke structuur</i>	58
5.1.2.	<i>Ontwikkelingsopties</i>	59
6.	MAATREGELEN EN ACTIES	66
6.1.	algemeen actieprogramma	66
6.2.	Onderhandelingsnota met de hogere overheid	69

KAARTEN

KAART 01	GEWENSTE OPENRUIMTESTRUCTUUR	21
KAART 02	GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR	40
KAART 03	GEWENSTE ECONOMISCHE STRUCTUUR	43
KAART 04	GEWENSTE TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR	47
KAART 05	GEWENSTE VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR	54
KAART 06	GEWENST FIETSROUTENETWERK	55
KAART 07	GLOBALE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	57
KAART 08	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR WEMMEL	65

1.

INLEIDING

Uitgaande van de bestaande ruimtelijke structuur, de waargenomen trends en de ruimtelijke behoeften, opgenomen in het informatief deel wordt in het tweede deel, het richtinggevend deel een ruimtelijke wensstructuur uitgewerkt. Deze toekomstige structuur dient een duurzame ruimtelijke ontwikkeling als uitgangshouding te dragen en te ondersteunen. Dit is een ontwikkeling die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoefte te voorzien¹. Op die manier wordt getracht een duurzame oplossing te formuleren voor knelpunten in de huidige ruimtelijke structuur van Wemmel. Er wordt op een zelfde manier onderzocht hoe de potenties ten volle benut kunnen worden.

Het richtinggevend deel wordt als volgt opgebouwd. Eerst wordt een algemene visie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Wemmel vooropgesteld. Hieruit worden een aantal basisdoelstellingen en ruimtelijke concepten afgeleid. Op basis van het doelstellingen- en conceptenkader wordt achtereenvolgens de gewenste ruimtelijke structuur op meso- en microschaal geformuleerd.

Op mesoschaal wordt in eerste instanties een sectorale benadering gevolgd van de verschillende deelstructuren:

- Openruimtestructuur
- Nederzettingsstructuur
- Ruimtelijk – economische structuur en toeristisch – recreatieve structuur
- Verkeers- en vervoersstructuur

Op basis van deze sectorale benadering zal het mogelijk zijn om een gebiedsgericht beleid te formuleren voor de gemeente. Ten slotte wordt op microschaal een gedetailleerd voorstel gedaan voor de deelruimtes van de gemeente.

Het richtinggevend deel van dit structuurplan zal wel degelijk uitspraken doen over ruimtegebruik. Het is echter zo dat er geen bodembestemmingen als dusdanig worden vastgelegd, zoals dit vroeger gebeurde in de gewestplannen, APA's of BPA's. Het vastleggen van bodembestemmingen zal slechts kunnen gebeuren na het vaststellen van het plan door de gemeenteraad. De kaarten bij dit structuurplan zijn bijgevolg indicatief en schematisch, en bakenen geenszins bodembestemmingen of perimeters op detailniveau af.

¹ Bron: Agenda 21 van de Verenigde Naties (definitie geformuleerd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, p.315)

2.

VISIE

Om te weten hoe de gemeente Wemmel naar de toekomst toe ruimtelijk te ontwikkelen is een duidelijke visie noodzakelijk, zodat prioriteiten kunnen worden gesteld. Een visie heeft de globale ontwikkeling van de gemeente voor ogen. Om de visie op de ruimtelijke ontwikkeling in Wemmel op een heldere wijze samen te vatten wordt gebruik gemaakt van een metafoor:

"WEMMEL, STEDELIJKHEID IN EEN GROEN KLEED"

Dit schetst zowel een beeld van de belangrijkste ruimtelijke kenmerken, als een visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling voor de gemeente.

De gemeente Wemmel is gelegen in de noordelijke Vlaamse rand rond Brussel en heeft een stedelijk karakter. Toch is er nog groen en open ruimte in deze gemeente aanwezig, doch deze staat onder sterke verstedelijkingsdruk.

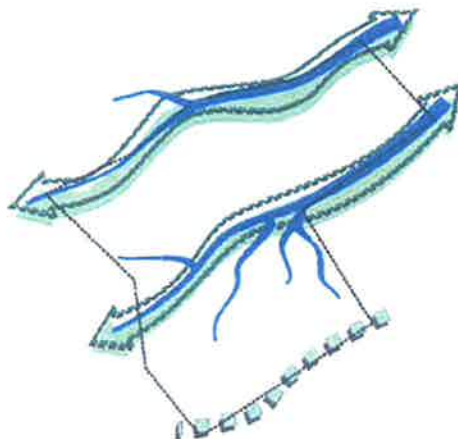
Deze optimale locatie ten noorden van Brussel (nabij de werkgelegenheid) is de laatste decennia ten koste geweest van de open ruimte; grote delen van het landbouwgebied en beekvalleien werden ingenomen door bebouwing. Toch zijn er nog stukken open ruimte bewaard gebleven, vooral aan de rand van de gemeente en versnipperd in de woongebieden. De gemeente beschikt over een kloppend centrum, waar voorzieningen voor de lokale bevolkingen aanwezig zijn en een strook langs de R0 met KMO's. De wegen die de gemeente doorsnijden zijn levendige aders, met commerciële activiteiten en vervullen een doorstroomfunctie van en naar Brussel.

Door de reeds aanwezige functionele en morfologische concentratie zijn de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen (wonen en werken) te verkiezen in het (mogelijk) stedelijk kerngebied van Wemmel, met die verstande dat ze kwalitatief omgaan met de ruimte. Toekomstige ontwikkelingen langs de belangrijkste wegen dienen te gebeuren op daartoe geschikte locaties, waarbij een afweging moet gebeuren tussen verschillende factoren (veiligheid, leefbaarheid, commerciële waarde,...). De groene beekvalleien en de landbouwarealen moeten als drager dienen voor het optimaliseren van de open ruimte. Het wordt fundamenteel belangrijk geacht om de bestaande waardevolle groengebieden binnen de gemeente en in de directe omgeving, met elkaar te verbinden en hierdoor de lokale recreatieve potenties van het gebied te verhogen. Op deze wijze wordt het groene karakter van de gemeente versterkt niettegenstaande een verhoging van de bebouwingsdichtheid in het stedelijk kerngebied. Deze groene longen zijn uitermate belangrijk voor een gemeente aan de grens van de hoofdstad, waar de verstedelijkingsdruk nog steeds toeneemt.

3.

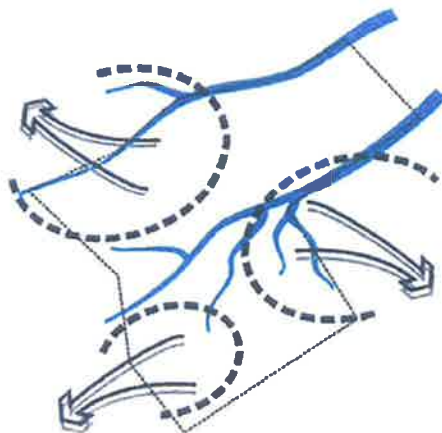
RUIMTELIJKE CONCEPTEN

De ruimtelijke vertaling van de visie resulteert in een aantal ruimtelijke concepten. De ruimtelijke concepten die hier aangehaald worden moeten steeds samenhangend bekeken worden. Deze concepten zullen enerzijds elementen aanreiken voor de diverse onderdelen van de gewenste ruimtelijke structuur van Wemmel en anderzijds als basis dienen voor de latere concrete uitwerking van plannen en projecten op terrein.

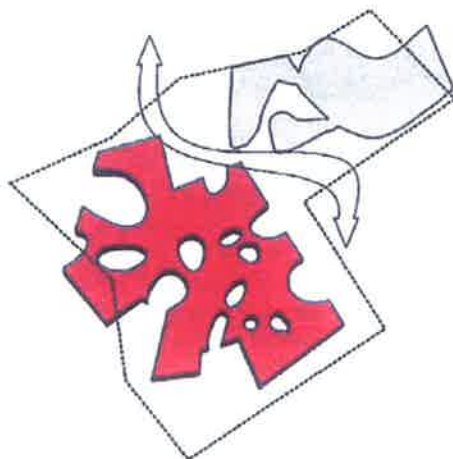
**BEEKVALLEIEN ALS DRAGERS VAN DE NATUURLIJKE STRUCTUUR**

In Wemmel zijn er twee beekvalleien die van west naar oost door de gemeente lopen, de Maalbeek en de Amelvonnebeek. De ecologische meest waardevolle gebieden bevinden zich in deze beekvalleien en dit zowel in bebouwd als niet bebouwde omgeving. Deze beken kunnen uitgroeien tot echte dragers van de natuurlijke structuur. Op schaal van de gemeente verbinden ze de grotere openruimte gebieden en worden drager van de natuurlijke structuur. In het bebouwde weefsel kunnen parken en andere groenzones op deze groenstructuur geënt worden.

Naast de beekvalleien is er eveneens een verbinding langsheen de R0 maar dit beperkt zich meer tot de wegbermen met enkele plaatsen (vooral zuidwesten) waar er meer bebossing (natuurgebied) aanwezig is.

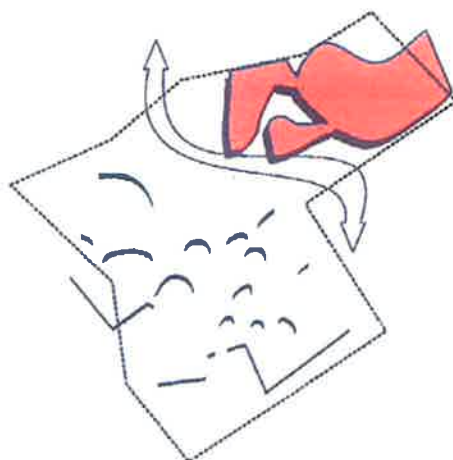
**KOUTERGEBIEDEN ALS ONDERDEEL VAN DE GROENE GORDEL ROND BRUSSEL**

In Wemmel zijn nog een aantal koutergebieden die gevrijwaard gebleven zijn van bebouwing. Deze gebieden bevinden zich aan de rand van de gemeente en zijn meestal grensoverschrijdend. Deze openruimtegebieden maken deel uit van de groene gordel rond Brussel en moeten in stand gehouden worden. Bovendien is de nabijheid van deze openruimtegebieden een belangrijke meerwaarde voor de inwoners van de stedelijke kern van Wemmel.



SAMENHANGENDE STEDELIJKE KERN VERLUCHT MET OPEN PARKFRAGMENTEN.

De stedelijke kern van Wemmel heeft belangrijke waarden. Door de compacte structuur is de openruimte steeds dichtbij. Door de combinatie van bouwblokken met een hoge dichtheid en openruimtes anderzijds is het stedelijk weefsel op een voldoende wijze verlucht. De verschillende opengebieden in het weefsel zijn enerzijds groen gebieden die veelal geënt zijn op de grotere natuurlijke structuur van de beekvalleien en anderzijds ook voorzieningen die meestal een duidelijk groen en open karakter hebben. Elke ontwikkeling moet deze structuur volgen en rekening houden met deze opbouw.

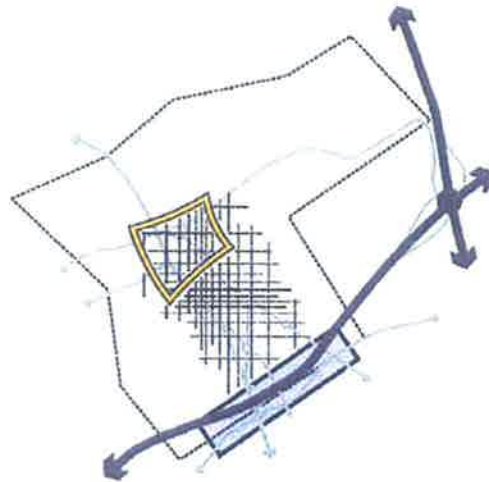


IDENTITEITSVERSTERKING VAN HET "WOONPARK BOUCHOUT"

"Woonpark Bouchout" wordt gezien als een aparte wijk van Wemmel, wat ruimtelijk aangeduid wordt met borden, met een sterk residentieel karakter (woningen met grote tuinen). Het beschikt over enkele voorzieningen, zoals een school, een rustoord, sportaccommodatie,... maar niet over alledaagse voorzieningen, waarvoor ze aangewezen zijn op het centrum van Wemmel.

Om een duidelijke identiteitsversterking tov de kern van Wemmel door te voeren moet er een duidelijke ruimtelijke scheiding doorgevoerd worden.

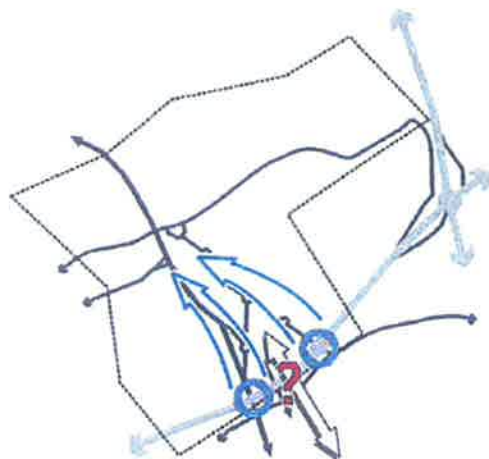
Groen laten doordringen in het woonweefsel dient hier geoptimaliseerd te worden, met aandacht voor de Amelvonnenbeekvallei langs Bouchout. Het parkgebied in deze woonwijk dient te functioneren als verbindende corridor tussen het Beverbos/Maalbeek en de Nationale Plantentuin/Amelvonnebeek. Ook de aanliggende verkavelingen kunnen hierbij gerekend worden.



ECONOMISCHE LIGGING NABIJ BRUSSEL EN LANGS R0 KWALITATIEF BENUTTEN

De bestaande compacte bundeling van bedrijven op het daartoe voorziene KMO-gebied wordt bevestigd. Nieuwe bedrijvigheid wordt in de eerste plaats niet gewenst in de gemeente.

De typische verweving van bedrijven en woningen in de woonkernen moet (ook in de toekomst) mogelijk blijven voor zover de woonfunctie niet in het gedrang komt. Dit richt zich hoofdzakelijk naar het kerngebied van de kern van Wemmel.



EEN VEILIGE ONTSLUITING VAN WEMMEL OP DE R0

De verkeersinfrastructuur wordt in belangrijke mate bepaald door de R0 die in het zuiden van de gemeente van west naar oost loopt. Door het streefbeeld wordt het profiel en de aansluiting van de R0 herzien. De aansluiting van het wegennet van Wemmel op de R0 dient op een veilige manier te gebeuren en moet rekening houden met de verkeersafwikkeling in de rest van de gemeente en met de leefbaarheid van de onsluitingsstraten en aanpalende straten.

De verbinding met Brussel – en dan hoofdzakelijk via openbaar vervoer – moet verbeterd worden.

4. DE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN WEMMEL OP MESOSCHAAL

4.1. GEWENSTE OPENRUIMTESTRUCTUUR

4.1.1. UITGANGSPUNTEN

De belangrijkste elementen van de fysische basisstructuur in Wemmel worden gevormd door het reliëf en de bodem, concreet uit de laaggelegen beekvalleien met boscomplexen en de hooggelegen open gebieden met landbouwactiviteiten. Ze vormen uiterst belangrijke structuurbepalende elementen in de gemeente en liggen aan de basis van de ruimtelijke verscheidenheid van de open ruimte. De fysische basisstructuur zal een belangrijk afwegingskader moeten vormen voor alle ruimtelijke ontwikkelingen van de verschillende functies (wonen, werken, recreatie, landbouw en natuur) in de toekomst.

WATER ALS STRUCTUURBEPALEND ELEMENT IN DE RUIMTELIJKE ORDENING

Al te lang heeft de mens de rol van het water in de ruimtelijke ordening onderschat, met nefaste gevolgen vandien, zoals de overstromingen van de laatste jaren hebben duidelijk gemaakt, zo ook in de gemeente Wemmel. Geïntegreerde ambities op vlak van water en een gericht waterbeleid zijn van groot belang voor alle sectoren die verder aan bod zullen komen. Specifiek zal t.a.v. de mogelijke aspiraties qua ruimtegebruik (of ingeval van optimalisering van bestaande ruimten) aan de verschillende sectoren maximale aandacht worden gevraagd voor een gericht integraal waterbeleid (o.a. aandacht voor maximale infiltratie hemelwater, afbouwen grootschalige niet infiltreerbare verharde oppervlakten,...). Ook een ecologisch verantwoord waterlopenbeheer is van belang.

De beekvalleien in de gemeente, de Maalbeek en de Amelvonnebeek, dienen opgewaardeerd en maximaal gevrijwaard van bijkomende bebouwing, omwille van hun natuurwaarden en vanuit bouwfysisch oogpunt en dit door een strikte afbakening van hun alluvia.

VRIJWAREN VAN DE RESTERENDE OPENRUIMTEGEBIEDEN IN HET VERSTEDELIJKT LANDSCHAP IN FUNCTIE VAN AGRARISCH EN RECREATIEF GEVBRUIK

In Wemmel is reeds veel open ruimte gebied ten prooi gevallen aan de verstedelijkingsdruk, door uitbreiding van het historisch gegroeide Wemmel en door nieuwe verkavelingen. De open ruimtegebieden manifesteren zich tegenwoordig nog aan de rand van de gemeente en versnipperd tussen de bebouwde ruimte, en heeft een natuurlijke of landbouwfunctie. De verschillende groencomplexen en open ruimte gebieden dient men op een ecologische manier te verbinden zodat ze kunnen functioneren als ecologische corridors en als groene aders in het woonweefsel. Verder dient men de KLE (holle wegen, vijvers, bomenrijen, houtkanten, enz.) in de gemeente, die hoofdzakelijk terug te vinden zijn in de open gebieden, te vrijwaren.

Aaneengesloten stukken natuur bevinden zich in de lagere delen, langs de beken en versnipperde natuur bevindt zich in het woonweefsel (park, voetbalveld, grasveld,...). Deze dienen gevrijwaard te worden van verdere bebouwing.

De landbouw bevindt zich op de hoger gelegen delen van de gemeente, het zijn kleine koutergebieden. Voor de landbouw en dus ook voor de open ruimte is het van belang een gericht beleid te voeren voor het behoud van landbouwactiviteiten, aangezien door de problematiek van braakliggende landbouwgebieden de omzetting naar bouwgrond voor de hand ligt. Dit kan leiden tot het afbakenen van bouwvrije zoekzones. Teneinde de druk op de open ruimtes weg te nemen, kunnen enkele potentiële groeikernen in landbouwgebied aan de rand van het woongebied en dus de rand van het open ruimte gebied aangeduid worden die op lange termijn

kunnen benut worden om aan de taakstelling te kunnen voldoen, maar enkel als andere mogelijkheden in het stedelijk gebied niet meer mogelijk zijn en onder specifieke voorwaarden, vastgelegd door de gemeente.

Om de natuur- en landbouwfunctie te versterken kan ze in beperkte mate aangevuld worden met lichte vormen van recreatie en toerisme.

In deze open ruimte gebieden komen naast de open ruimtefuncties (natuur en landbouw) soms ook andere functies voor (recreatie, wonen en bedrijvigheid). In de mate dat zij de hoofdfuncties niet in het gedrang brengen behouden zij hun plaats in de open ruimte, maar moeten op een passende wijze landschappelijk worden geïntegreerd. Men dient een gebiedsgerichte afweging van ontwikkelingsmogelijkheden voor zonevreemde gebouwen in de gemeente Wemmel door te voeren.

OP TERMIJN LANDSCHAPSVERSTORENDE HOOGSPANNINGSLEIDING AANPAKKEN

Op het grondgebied van Wemmel komt een hoogspanningsleiding voor, die kan gezien worden als een verstoring in het landschap. Vooral ter hoogte van bestaande woonwijken werkt deze verstoring. Daarom wordt hier kort aangehaald dat indien om operationele redenen deze moeten vervangen worden, ze ondergronds moeten gelegd worden. In eerste instantie op plaatsen waar ze door woonwijken gaat en in tweede instantie waar ze door landschappelijk waardevolle landbouwgebieden en natuurgebieden gaat. Dit is wel de bevoegdheid van de hogere overheden.

4.1.2.

GEWENST BELEID

Voor de gemeente Wemmel werden er door de provincie Vlaams Brabant geen specifieke bovenlokale beleidselementen omtrent openruimte vastgelegd. Het Vlaams Gewest heeft delen van Wemmel geselecteerd als onderdeel tot het Vlaams Stedelijk Gebied rond Brussel met de nadruk op de onbebouwde ruimte van de "Groene gordel".

4.1.2.1. ALGEMENE BELEIDSELEMENTEN

Voor er specifieke beleidselementen kunnen opgesteld worden, kunnen er elementen opgesteld worden die van toepassing zijn voor heel de gemeente. Het betreft het volgende:

(1) VERDERE SUBSIDIERING VAN DE KLEINE LANDSCHAPSELEMENTEN

Het behoud, de versterking en ontwikkeling van kleine landschapselementen kan voornamelijk worden gewaarborgd via een vergunningenbeleid en via gemeentelijke verordeningen. Bij deze regulerende maatregelen is het ook wenselijk om het subsidiereglement voor kleine landschapselementen verder te zetten en op te volgen. Niet alleen is het nodig een financiële stimulus te geven voor de aanleg van kleine landschapselementen, ook de subsidiering van het onderhoud is een belangrijk aandachtspunt. Het is vooral wenselijk om de KLE's langsheen beken of waar er nu nog veel fragmenten voorkomen te versterken. Hierbij dient uiteraard steeds geopteerd te worden voor streekeigen beplanting. Op de koutergebieden zijn KLE eveneens noodzakelijk maar deze zijn ondergeschikt aan het belang van de landbouwfunctie.



(2) CONSEQUENTE UITVOERING VAN HET ECOLOGISCH BERMBEHEER

Een consequente toepassing van het bermbeheer zorgt voor een duidelijke verarming van de bodem waardoor de bermen veel bloemrijker zullen worden. Op die manier krijgen wegbermen een ecologische waarde en kunnen ze fungeren als kleinschalige ecologische verbinding. Dit vooral belangrijk bij holle wegen. Bij het beheer van de bermen dient er wel op gelet te worden dat maaien om verkeerstechnische reden wel mogelijk moet blijven. De verkeersveiligheid mag uiteraard niet in het gedrang komen.

(3) SENSIBILISATIE VAN PRIVÉ – EIGENAARS

Niet alle belangrijke groene ruimten zijn eigendom van de gemeente. Het is dan ook moeilijk om een beleid uit te tekenen zonder daarbij de eigenaars van de gronden te betrekken. Het is de bedoeling van de gemeente Wemmel om de privé – eigenaars te sensibiliseren over het belang van een aantal maatregelen. Hierbij denken we maar aan het verminderen van spuitproducten, het aanplanten van kleine landschapselementen, het onderhoud van bospercelen op verantwoorde wijze, bermbeheer en dergelijke meer. Op die manier kan een vorm van samenwerking ontstaan tussen het gemeentebestuur van Wemmel en de bevolking.

(4) ONDERSTEUNING WATERBELEID VAN DE PROVINCIE

De provincie levert jaarlijks zware inspanningen om de waterafvoer in haar waterlopen optimaal te laten verlopen. Toch is het noodzakelijk dat de gemeente en haar inwoners hun steentje bijdragen. Het gaat oa om de volgende voornemens:

- De strook bij de beek niet gebruiken als stortplaats voor allerlei rommel (oorzaak van verstoppingen). Containerparken zijn een ideaal alternatief ofwel moet het materiaal op een voldoende veilige afstand van de beek stabiel gestapeld worden.
- De oevers van de waterlopen zijn geen ideale plaats om keuken- en tuinafval te "composteren". De normale oevervegetatie wordt hier vernietigd en in de plaats ervan komen nitrofiële planten zoals netels en bramen.

4.1.2.2. SPECIFIEKE BELEIDSELEMENTEN

Om de uitgangspunten omtrent lokale openruimte-elementen te kunnen realiseren wordt het volgende beleid voorgesteld.

(1) VALLEI VAN DE AMELVONNESBEEK ALS LOKAAL NATUURVERBINDINGSGBIED

Langs de Amelvonnesbeek wordt het valleigebied afgebakend waarbinnen er ruimte gecreëerd wordt voor natuurontwikkeling en opvang van water. Concreet worden de volgende stappen ondernomen:

- Afbakening valleigebied: binnen de gemeente Wemmel is er reeds een gedeelte langs de waterloop ingekleurd als natuurgebied en heeft deze (op grondgebied van Wemmel) voldoende ruimte om verder te ontwikkelen. Wel wordt er voorgesteld om thv de Neerhoflaan een gedeelte (ongeveer 2,5ha) bestaand bos / open ruimte mee op te nemen bij het aansluitende bestaande Hollandbos: dit is momenteel als agrarisch gebied ingekleurd op het gewestplan maar in praktijk behoort het reeds tot het aansluitende natuurgebied.

- Inrichting van het valleigebied:
 - Tegengaan van nieuwe storende beplanting in combinatie met het stimuleren van inheemse beplanting. Daar waar mogelijk en gewenst de uitheemse beplanting wegnemen.
 - Nieuwe ophoging en vergraving van de valleigronden onmogelijk maken.
 - Het beheersplan voor het Hollandbos verder realiseren en waar nodig bijsturen.
 - Ruimte geven aan de waterloop voor mogelijke overstromingen.
 - Afwisseling creëren van bebossing van open ruimte.
- Vrijwaren van bebouwing:
 - Schrappen van vrijliggend woongebied ivv groen achter de bestaande bebouwing van de Vierwindenlaan (opp. 1,3ha): Er wordt momenteel een bufferbekken aangelegd en is bijgevolg niet meer bebouwbaar (zie ook nederzettingsstructuur).
 - Het bestaande woongebied van Bouchout is tot tegen de Amelvonnesebeek aan gebouwd. Er wordt voorgesteld om beperkingen op te leggen naar de inrichting en gebruik van materialen in de tuinen. Concreet betekent dit dat er enkel inheemse beplanting gewenst is en dat het percentage aan verharding beperkt zal worden. Bovendien moet er een vlotte overgang gecreëerd worden van tuin naar het achterliggende open / groengebied.
- Behouden / versterken van plantentuin van Meise: de plantentuin is vandaag 92 ha groot. Het bestaat uit de omringende landerijen van het kasteel van Meise en het kasteel van Bouchout dat door Koning Leopold II voor zijn zus Charlotte, de Keizerin van Mexico, in één landgoed werd verenigd. Het is momenteel één van de grootste plantentuinen ter wereld: in het historische domein van Bouchout (op grondgebied van Wemmel maar grotendeels gesitueerd in de gemeente Meise) wordt een overzicht geboden van plantengroei van alle uithoeken van de aarde waar er het hele jaar door genoten kan worden van het fascinerende Plantenrijk. Het kasteel van Bouchout wordt vandaag gebruikt voor lezingen, congressen en tentoonstellingen.²



(2) VALLEI VAN DE MAALBEEK EN ZIJBEKEN ALS LOKAAL NATUURVERBINDINGSGBIED DOORHEEN VERSTEDELIJK GEBIED

Binnen de gemeente Wemmel verloopt de Maalbeek gedeeltelijk doorheen het centrum van Wemmel en gedeeltelijk door groengebied (op de grens met Grimbergen). Voor het groengebied is qua inrichting mbt natuurinrichting / ecologische waarde en verbinding reeds zeer sterk ontwikkeld. Doorheen het centrum van Wemmel verbinden de beken de verschillende groengebieden, de verbindingen op zich en de groengebieden – gezamenlijk de "**Maalbeekketting**" genoemd – zouden verbeterd kunnen worden.

- **Doorheen groengebied – Beverbos:** Het Beverbos is dankzij de grote landschappelijke diversiteit en de biotooprijkdom (open water, rietveld, natte weiden, moerasbos,...) bijzonder waardevol qua vegetatietypes en een rijke fauna. Het gebied strekt zich uit tot in Grimbergen.



² Bron: website Nationale Plantentuin van Meise – <http://www.br.fgov.be/index.html>

Het Beverbos kan in Wemmel ingedeeld worden in twee zones: het westelijk deel omvat een parkgebied, de oostelijke zone is het eigenlijke waardevolle natuurgebied.

De vzw Natuurpunt heeft een huurovereenkomst gesloten met de gemeente Wemmel voor het beheer van het Beverbos dat een tiental jaar geleden door de gemeente werd verworven. Het betreft een moerasgebied van ruim 11 hectare, gelegen aan de linkeroever van de Maalbeek. Het westelijke deel van Beverbos is toegankelijk via het wegje dat naast de Maalbeek loopt en dat erg in trek is bij eigenaars van honden en ruiters. Hier ligt een rietland, een nat hooiland en wat verder van de weg een overstroemd elzenbos. Voorbij de jagersweg ligt een voormalige stortplaats, die begroeid is met populieren. Het oostelijke deel is daarentegen niet toegankelijk behoudens een paar geleide wandelingen. Het bestaat uit een nat weiland, populierenbossen en een heel moeilijk toegankelijk moerasgebied³.

Uiteraard is het bedoeling dat deze evolutie in het Beverbos behouden en daar waar mogelijk versterkt kan worden.

- **Doorheen groengebied – Zijp:** tussen het Beverbos en de A12 is er volgens het gewestplan natuur- en parkgebied tussen de straat Zijp en de Maalbeek. Echter zijn er in werkelijkheid twee sportcentra met daartussen villa's aanwezig. Thv de woningen is er de mogelijkheid om het valleigebied ruimte te geven, thv de sportcentra is het moeilijker. Er wordt voorgesteld om maatregelen te voorzien die de natuurlijke aspecten van het valleigebied ten goede komen. Dit wil zeggen dat er in de eerste plaats ruimte moet voorzien worden voor het water en dat de beplanting aangepast is aan de voorwaarden van het valleigebied (zie ook nederzettingsstructuur).
- **Doorheen groengebied – Leestbeek:** de Leestbeek sluit aan bij het Beverbos en beschikt ook over natuurwaarden (natuurgebied, bos,...). Ze vormt de grens met het koutergebied (gemeente Grimbergen) en het overgangsgebied naar het centrum toe.
De visie is om de huidige natuurwaarden te behouden en mogelijks te versterken. Ook in functie om het waterprobleem om te lossen kan de vallei van de Leestbeek helpen.
- **Doorheen centrum Wemmel – algemeen:** hier worden vooral die gedeelten van de waterlopen bedoeld die ingesloten en/of ingebuisd zitten tussen de bebouwing. Er wordt voorgesteld om de nog aanwezige inbuizing die open kan gemaakt worden zoveel mogelijk te openen. Dit moet gecombineerd worden met ruimte voor zowel de waterloop, de aangepaste beplanting als voor de mogelijkheid om het te combineren als fiets en/of voetgangersverbinding. Op deze manier kan er niet enkel een ecologische verbinding gecreëerd worden maar kan de bewoner zich ook op een aangename en veilige manier door het centrum voortbewegen. Concreet betekent dit dat er op sommige plaatsen moet bekeken worden of er privé-eigenaars bereid zouden zijn om een gedeelte van hun eigendom ter beschikking te stellen voor deze doorgangen. Hier is nauw overleg met de opstelling van de DuLo-Waterplannen noodzakelijk: zo werd er reeds een studiebureau aangesteld dat oplossingen moet bieden voor de overstromingen in de omgeving van de Parklaan, Vanden Broeckstraat, Dries/Vertongenstraat. Bijvoorbeeld wordt gedacht aan een bochtig parcours van de Maalbeek, evenals een winterbedding voor de duiker aan den Dries. Ook extra spaarbekken ter hoogte van het rietveld aan de Parklaan, alsook een overstortconstructie ter hoogte van de duiker. Deze werken werden reeds uitgevoerd of zijn in uitvoering.
- **Doorheen centrum Wemmel – specifiek:** langsheen de J. Vanden Broeckstraat, tussen Park van Beverbos en het Kasteelpark, is er momenteel een bestaand park dat op het gewestplan is ingekleurd als woongebied. Er wordt voorgesteld om deze zone om te zetten naar groengebied ifv de Maalbeekvallei (zie ook gewenste nederzettingsstructuur).

³ Bron: website Natuurpunt Wemmel <http://users.skynet.be/natuurpuntwemmel/page5/page5.html>

- **Doorheen centrum Wemmel – Park van Beverbos (nr. op kaart is 2a):** aansluitend het Beverbos is er het park van Beverbos (zie vroeger). Dit park maakt de overgang tussen het natuurgebied van het Beverbos en de bebouwde structuur van de kern van Wemmel. Binnen het kader van de DuLo-waterplannen wordt er ook gekeken naar een herprofilering van de samenvloeiing van de Maalbeek en de Molenbeek, het vergroten van de duikers aan de Dries, de Parklaan en de Vertongenstraat, en een extra buffering op de Molenbeek in het scholendomein (in uitvoering).
- **Doorheen centrum Wemmel – Kasteelpark⁴ (nr. op kaart is 2b):** Het kasteel van Wemmel was in de Middeleeuwen een versterkte waterburcht. Hier en daar kan je nog een aantal elementen van de oorspronkelijke constructie herkennen. In 1838 werd het kasteel verkocht aan graaf Willem-Bernard de Limburg-Stirum, die burgemeester was geworden. Twee van zijn dochters bleven tot in 1926 op het kasteel wonen. Hun erfgenamen schonken het daarna aan de gemeente. Sindsdien dient het kasteel als gemeentehuis. Het kasteel en zijn omgeving werden in 1953 beschermd⁵.
De Maalbeek loopt aan de rand van het park maar is absoluut een stapsteen in de Maalbeekketting.
Iets stroomopwaarts wordt op de collector een bufferbekken voorzien in het park. Het project voorziet in een ondergronds bufferbekken van 2.900m³ en een open buffervijver van 5.825m³.
- **Doorheen centrum Wemmel – Vallei Reekbeek⁶ (nr. op kaart is 2c):** de Reekbeek gaat eerst doorheen bebouwd gebied om dan in een open binnengebied terecht te komen. Bij regenweer ontvangt de beek grote hoeveelheden water van bovenstrooms gebied. Daarom heeft de gemeente een knijpconstructie voorzien om het water op te houden met een buffervolume van 3.500m³. Anders ontstaan er problemen in de Rodenbachstraat, de Verrietstraat en de Kaasmarkt. Daar ligt de waterloop overwelfd en doet dienst als riool. Het buffervolume van de spaarbekken is, via ingrepen (uitdiepen) die de gemeente heeft uitgevoerd, ondertussen toegenomen.
Het binnengebied vervult maw in de eerste plaats een functie als wateropvang maar kan naar de toekomst gekoppeld worden aan een recreatieve / educatieve functie (fiets- en voetgangersverbindingen). Het natuurlijke karakter van het gebied moet wel behouden blijven (geen strakke parkinrichting). Het gebied is ingesloten door bebouwing maar er zijn nog een aantal vrijliggende percelen: er wordt voorgesteld om deze percelen bebouwbaar te houden maar dat er een aantal ingrepen worden genomen om vanaf de straten te mogen blijven genieten van het gebied (doorzichten). Dit kan bijvoorbeeld door aandacht te geven aan de inplanting van de woning. Vooral voor die percelen die langsheen de Beek zijn gesitueerd verdienen een bijzondere aandacht.
- **Doorheen centrum Wemmel – Vallei Maalbeek thv tennis (nr. op kaart is 2d):** ook hier is er een probleem met wateroverlast waar Aquafin een aantal verbeteringen heeft voorgesteld (fasering). Het probleem hier is dat de tennisbanen tot tegen de waterloop zijn aangelegd en er maw weinig plaats is voor waterbuffering. Naar inrichting toe kan dit gebied wel gekoppeld worden met het open gebied "Reek" tussen de Maalbeek en de Reekstraat. Dit landbouwgebied sluit niet aan bij grote landbouwgebieden: het kan verweving worden van (hobby)landbouw, natuurlijke inrichting vooral ifv wateropvang (verbreding van natuurgebied langsheen Maalbeek), afwerking van woongebied,... (zie ook gewenste nederzettingsstructuur).



⁴ Bron foto: "Rand in zicht – een verrassende kijk op de Vlaamse rand rond Brussel" een uitgave van vzw De Rand.

⁵ Bron: <http://www.flickr.com/photos/erfgoed/246652549/in/set-72157600189668188/>

⁶ De Reekbeek heeft ook de naam "Beek"

- **Doorheen centrum Wemmel – Vallei Molenbeek (nr. op kaart is 2e):** de Molenbeek verloopt hier doorheen parkgebied volgens het gewestplan maar het gebied is eveneens niet toegankelijk als park. Naar de toekomst toe zouden hier fiets- en voetgangersverbindingen kunnen doorgetrokken worden. Bovendien is er hier ruimte om mee de wateroverlast te verhelpen (extra buffering), aansluitend de bestaande vijvers.
- **Doorheen centrum Wemmel – Vallei Moerbeek (nr. op kaart is 2f):** de Moerbeek vormt ongeveer de rand van het centrum van Wemmel. Binnen dit gebied zijn er potenties om het woongebied af te werken waarin de Moerbeek een structurerende rol moet spelen (zie ook gewenste nederzettingsstructuur). Zeker naar wateropvang en het oplossen van wateroverlast moeten er maatregelen getroffen worden.

(3) NATUURVERBINDING LANGSHEEN WEGBERMEN R0 IN COMBINATIE MET BUFFERING

De bebouwing, en dan hoofdzakelijk bedrijfsgebouwen, komt ter hoogte van Wemmel wel zeer dicht tegen de ring aan, zeker indien deze nog zou verbreed worden. Binnen het streefbeeld voor de R0 worden er reeds een aantal voorstellen geformuleerd naar inrichting toe. Binnen het GRS wordt er voorgesteld om de bestaande wegbermen uit te werken als een natuurverbinding. Deze verbinding kan – vooral naar oosten van de kern van Wemmel waar er woningen staan – verder uitbreiden als bufferstrook. Het niveauverschil speelt hier zeker een rol naar de inrichting toe: de gebouwen aan de Wemmelse zijde staan allemaal lager dan de R0.

- **Noorden van de R0:** In het westen sluit de R0 aan bij een open landbouwgebied en een aantal bestaande bossen waar de natuurverbinding gegarandeerd is. Op één plaats – in de hoek De Limburg Stirumlaan / J. Bogemansstraat / R0 – is er nog een open “rest”ruimte. Er moet bekeken worden of dit gebied niet als buffergebied kan uitgewerkt worden (bosaanplanting). Ter hoogte van de op- en afrit zijn er sportterreinen aanwezig met eromheen natuurgebied: in het streefbeeld R0 wordt er hieromheen een aansluiting Steenweg op Brussel – R0 voorgesteld.
- **Zuiden van de R0:** In het westen sluiten de wegbermen aan bij de bestaande bossen. Verder naar het oosten toe is er – net zoals naar de kern van Wemmel toe – eveneens bebouwing (woningen) aanwezig. Bebouwing die door het reliëfverschil hoger ligt dan de R0. Ook zijn er hier enkel zonevreemde woningen in buffergebied aanwezig, woningen die aansluiten bij de woonstructuur (zie ook gewenste nederzettingsstructuur).

De volkstuinjes thv de Panoramastraat integreren perfect in de buffer- en natuurverbindingsfunctie.

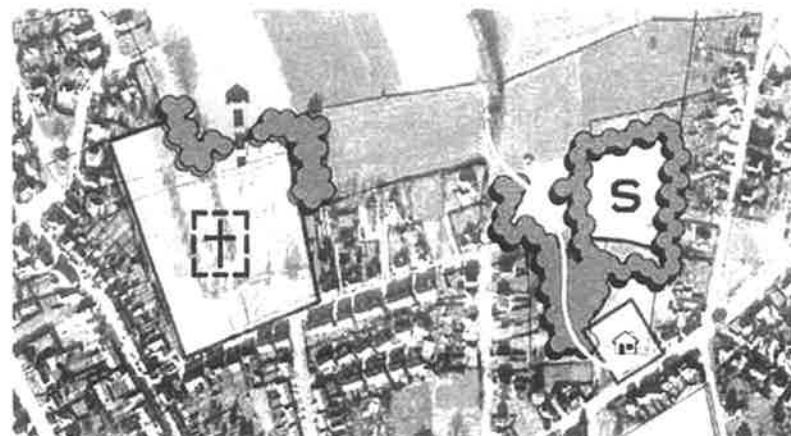
(4) BEHOUD VAN LANDBOUWACTIVITEITEN OP DE KLEINE KOUTERGEBIEDEN ALS ONDERDEEL VAN DE GROENE GORDEL RONDOM BRUSSEL

Grote oppervlakten landbouwgebieden zijn er niet aanwezig in de gemeente. Toch vervullen de open ruimten in Wemmel een waardevolle openruimte functie in de gebieden rondom Brussel. Samen met de structuurbepalende en verbindende elementen (beekvalleien) vormen zij de groene gordel rondom Brussel. Toch is het voor deze gebieden een absolute must dat landbouw hier blijft bestaan en alle kansen krijgt. Het is dan ook noodzakelijk dat deze openruimtegebieden worden beschermd en allemaal enerzijds worden afgebakend als bouwvrije zones en anderzijds een duidelijke grens van het woongebied wordt getrokken. Bouwvrij betekent dat geen nieuwe landbouwzetels worden toegelaten. Bestaande zetels kunnen wel uitbreiden binnen een af te bakenen perimeter.

Door de reliëfverschillen is het noodzakelijk dat erosie in de hand wordt gehouden. Ook moet er uitgezocht worden dat deze gebieden ook toegankelijk worden voor fietsers en voetgangers. Dit wil zeggen dat de voetwegen aansluitend nieuwe wegen voor voetgangers moeten kunnen gerealiseerd worden.

De betrokken gebieden omzomen de bebouwde kern van Wemmel en werken op die manier ook grensstellend. Het betreft specifiek de volgende gebieden:

- **De Ezel:** dit gebied vormt de buffer tussen Bouchout en het Beverbos. Naast landbouwactiviteiten bevat dit gebied ook een aantal zonevreemde woningen. Landschappelijk zijn deze woningen mooi ingepast en niet storend. Specifieke landschappelijke acties zijn maw momenteel niet noodzakelijk (zie ook gewenste nederzettingsstructuur). Er kan geopteerd worden om naar de Maalbeek toe het aandeel kleine landschapselementen op te voeren om zo een perfecte overgang te creëren tussen open en natuurgebied.
- **Hollandveld:** Dit gebied kent niet echt problemen mbt erosie (gemeentelijk erosiebestrijdingsplan). Zoals reeds voorgesteld bij de bespreking van de Amelvonnesbeek wordt er een gedeelte landschappelijk waardevol gebied dat aansluit bij het Hollandbos om te zetten naar natuurgebied (bestendigen feitelijke toestand). Het Neerhof⁷ (puntrelict) blijft een baken in het landschap, mogelijks kan er geopteerd worden om een voorstel te formuleren om de beplanting van het hof aan te passen zodoende het beter past in het aangrenzende open gebied. Storend in het landschap is de hoogspanningsleiding (zie uitgangspunten). Tegen het woongebied aan worden een aantal gemeenschapsvoorzieningen ruimtelijk beter ingepast:
 - Uitbreiding van de huidige begraafplaats met landschappelijke inpassing. Er moet vanaf het kerkhof wel een zicht behouden blijven naar het achterliggende landschap.
 - De sportterreinen (tennis) worden ingebufferd naar het landschap toe en naar de kant van de woningen in de Neerhoflaan en de Frans Robbrechtsstraat. De woonzone wordt afgewerkt langsheen de Frans Robbrechtsstraat (omvorming van parkzone naar woonzone). Vanaf de Frans Robbrechtsstraat wordt er een fiets- en voetgangersverbinding voorgesteld die het Hollandveld ontsluit.



⁷ Het gaat hier over de boerderij gelegen Neerhoflaan 106. Er dient rekening gehouden te worden met het feit dat voor deze constructie, opgericht in de jaren '70, PV van bouwovertreiding werd opgesteld en er door de bouwinspectie een vordering is ingesteld bij het parket.

- **Hammesehoek** (bovenste foto, bron erosiebestrijdingsplan): binnen het gemeentelijk erosiebestrijdingsplan kent dit gebied de meest gevoelige gebieden wat erosie betreft. Er werden hier op een aantal grasbufferstroken, dammen en erosiepoelen voorgesteld. Deze maatregelen moeten ervoor zorgen dat dit gebied optimaal voor landbouw kan gebruikt worden.

Ook hier is de hoogspanningsleiding een storend element in het landschap.

Tussen de woningen langsheen de Zavelberg en de Molenweg is er vrijliggend woongebied aanwezig. Daar dit gebied aansluit bij het open ruimtegebied én omdat het een langgerekt gebied is met aansluitende tuinen en sterke hellingen, wordt er voorgesteld om dit gebied om te zetten naar een openruimte zone (zie ook gewenste nederzettingsstructuur).

- **Obbergen / Ronkel** (onderste foto, bron erosiebestrijdingsplan): ook voor dit gebied werden er in het gemeentelijk erosiebestrijdingsplan een aantal maatregelen voorgesteld. De omgeving van Ronkel kent knelpunten maar heeft een matige prioriteit in tegenstelling naar het westen toe (grensgebied met gemeente Asse) waar een hoge prioriteit aan gegeven werd.

Vanuit het GNOP werd er een bebossingsproject "De Motte" opgestart. Dit is reeds natuurgebied op het gewestplan. Toch kon het bebossingsproject niet volledig uitgevoerd worden omdat er praktisch geen bomen konden groeien door de vervuilde grond. Op de rand van het perceel werd er wel een haag aangeplant. Voor het overige werd geopteerd om de natuur zijn gang te laten gaan en te kiezen voor een spontane bebossing.

Tussen de Dorekensveld en de R0 wordt er wel voorgesteld om de feitelijke toestand te bevestigen wat inhoudt dat het bestaande landschappelijk waardevol agrarisch gebied wordt omgezet naar bos/natuurgebied. Deze sluit bovendien aan bij de natuurverbinding langsheen de R0.

Ter hoogte van de straat Dijck zijn er een aantal zonevreemde woningen aanwezig die wel in een goedgekeurde verkaveling zijn gesitueerd. Landschappelijk sluiten deze woningen perfect aan bij het woongebied.

Langsheen de Ronkel zijn er eveneens woningen gebouwd geweest in huidig agrarisch gebied⁶: het betreft een aantal groepjes van rijwoningen in het landschap. Er wordt voorgesteld om het woongebied hier af te werken mits volgende landschappelijke voorwaarden (zie ook gewenste nederzettingsstructuur). Dit houdt in dat het Ronkelhof zichtbaar in het landschap moet blijven: maw zijn enkel bijkomende woningen mogelijk tussen het Ronkelhof en de bestaande woningen langsheen de Steenweg op Brussel. Bovendien zijn de drie concentraties gesloten bebouwing ten zuidwesten van het Ronkelhof landschappelijk gezien een uniek beeld. Er wordt voorgesteld om deze zeker niet achter schermgroen te verbergen maar daar waar mogelijk extra landschappelijk te benadrukken (bijvoorbeeld typerende bomenrij achter de tuinen).



⁶ Bron foto: "Rand in zicht – een verrassende kijk op de Vlaamse rand rond Brussel" een uitgave van vzw De Rand

(5) BEHOUD OPEN RUIMTE IFV OMLIGGENDE BEWONERS

Naast de koutergebieden die aansluiten zijn er in de gemeente drie gebieden die wel open zijn maar niet aansluiten bij een groter open ruimte gebied. In deze gebieden is er bovendien veel hobbylandbouw aanwezig.

In tegenstelling met de koutergebieden worden deze gebieden niet afgebakend als bouwvrije zones maar kunnen deze gebieden op lange termijn mogelijks noodzakelijke taakstellingen wat betreft wonen opvangen. Hier zijn wel een aantal voorwaarden aan verbonden:

- De gebieden kunnen enkel bebouwd worden als andere mogelijkheden in de huidige woongebieden volgens het gewestplan / stedelijk gebied niet meer mogelijk zijn.
- De gebieden moeten eerst gestructureerd worden met enerzijds de natuurlijke elementen en anderzijds de fiets- en voetgangersverbindingen als basis. De structuur voor deze drie gebieden wordt reeds hier in het GRS aanzet.

Het betreft de volgende gebieden:

- **Woonuitbreidingsgebied Bouchout:** dit gebied is volgens het gewestplan ingekleurd als woonuitbreidingsgebied en reeds voor ongeveer ¼ bebouwd. Deze locatie is door haar situering ideaal om mogelijk in de toekomst gebruikt worden voor woningbouw maar moet ervoor gezorgd worden dat het karakter van Bouchout behouden blijft én dat het duidelijk moet zijn dat Bouchout niet bij het stedelijk gebied (kern Wemmel wel) hoort. Dit wil concreet zeggen dat de nodige ruimte moet blijven voorzien worden. Binnen dit gebied moet er enerzijds rekening gehouden worden met de openruimte- en natuurverbindingen naar de aansluitende gebieden (zie verder) maar anderzijds ook dat deze twee verbindingen ook onderling – via dit gebied – worden verbonden. Ook fiets- en voetgangersverbindingen zijn noodzakelijk (met respect voor de perceelsgrenzen). Er kan ook overwogen worden om aansluitend de manege ook ruiterpaden doorheen het gebied te voorzien, aansluitend de openruimte- en natuurverbindingen. M.a.w. moet het perfect mogelijk blijven om de bestaande manege te integreren in de woonstructuur van Bouchout. De structuur (aanzet in GRS) richt zich hoofdzakelijk op de groenstructuur van het gebied zodat er op het moment dat er zou gebouwd worden een stevige groenstructuur aanwezig zou zijn die doorslaggevend is voor de stratenstructuur. Zo is het aandeel kleine landschapselementen eerder beperkt: enkel een klein bosje thv de manege. Dit bosje kan wel de basis vormen voor de aansluitende groenstructuren. Het binnengebied "Bosch" (gesitueerd in woongebied) kan mogelijks ontwikkeld worden: het volledige terrein, inclusief de ontsloten percelen, heeft een oppervlakte van 2,3ha.



- **Reek:** dit gebied is gesitueerd tussen de J. Bruyndonckstraat en de waterloop Maalbeek. Dit landbouwgebied sluit niet aan bij grote landbouwgebieden: het kan verweving worden van (hobby)landbouw, natuurlijke inrichting vooral ifv wateropvang, afwerking van woongebied,... . Een randvoorwaarde is dat het valleigebied van de Maalbeek hier meer ruimte krijgt. Binnen deze zone is het nog steeds mogelijk om landbouwactiviteiten uit te oefenen maar dat het meer gericht zal zijn op hobbylandbouw, het aantal kleine landschapselementen in combinatie met natuurlijke aspecten (graslanden,...) sterk zal opgevoerd worden (overgang naar valleigebied) en dat er meer toegangsmogelijkheden zijn voor fietsers en voetgangers. M.a.w. wordt het gebied een tussenstap tussen parkgebied en optimaal landbouwgebied.

Bovendien kunnen de aansluitende sportactiviteiten (tennis) – die tot zeer dicht tegen de Maalbeek gesitueerd zijn – worden geïntegreerd in het geheel. Wemmel zou graag de suggestie overmaken om dit volledige gebied mee op te nemen binnen het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel.

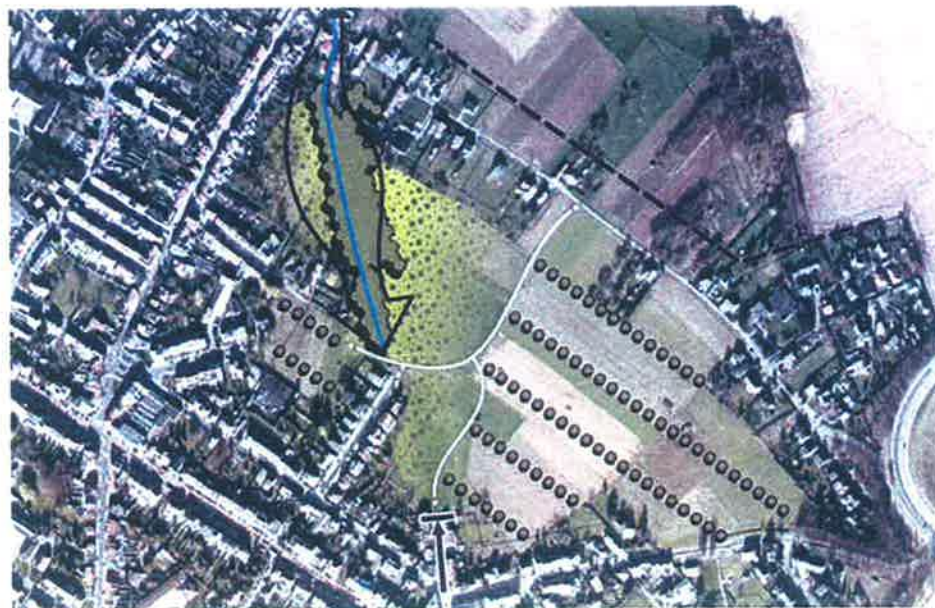


- **Overbos:** ook dit gebied sluit aan bij de vallei van de Moerbeek (zie vroeger) waar er reeds werd vermeld dat het woongebied kan afgewerkt worden met de Moerbeek als structurerend element (zie ook gewenste nederzettingsstructuur). Het aansluitende openruimtegebied, Overbos, ligt ingesloten tussen de vallei van de Moerbeek en de Leestbeek. Het wordt doorsneden door de J. Vandervekenstraat waar er nog enkele woningen langs gelegen zijn. Bovendien verbindt deze straat het centrumgebied met nog een afgelegen woongebied thv de grens met Grimbergen.

Het gemeentelijk erosiebestrijdingsplan van Wemmel geeft aan dat er enkele beperkte problemen zijn, voornamelijk omwille van de ligging van graslanden op strategische locaties, de stroming van landbouwpercelen weg van woonwijken of wegen en de beperkte hellingsgradiënt op een aantal velden. Omwille van de beperkte problemen wordt dit gebied als weinig prioritair beschouwd naar erosie toe. Toch geeft deze studie aan dat naar de afwerking van het woongebied toe er rekening moet gehouden worden met de strategisch gelegen graslanden die langsheen de beek zijn gesitueerd.

Binnen deze zone is het nog steeds mogelijk om landbouwactiviteiten uit te oefenen maar het concrete verschil met de landbouwgebieden op de koutergebieden zal zijn dat het meer gericht zal zijn op hobbylandbouw, het aantal kleine landschapselementen in combinatie met natuurlijke aspecten (graslanden,...) sterk zal opgevoerd worden (overgang naar valleigebieden) en dat er meer toegangsmogelijkheden zijn voor fietsers en voetgangers. Maw wordt het gebied een tussenstap tussen parkgebied en optimaal landbouwgebied).

Wemmel zou graag de suggestie overmaken om dit volledige gebied mee op te nemen binnen het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel



(6) (NATUUR)VERBINDINGEN DOORHEEN BOUCHOUT: NIET-WATERLOOP GEBONDEN

In de gemeente Wemmel zijn al de natuurverbindingen langsheen de waterlopen gesitueerd. Binnen Bouchout zijn er ook natuurverbindingen die niet-waterloop gebonden zijn. Ze verbinden wel andere groen / open ruimte gebieden. Het betreft de volgende verbindingen:

- **Verbinding Plantentuin – Maalbeekvallei (Parkweg):** deze verbinding is een bevestiging van de feitelijke toestand. Er bestaat namelijk een parkgebied tussen de woningen langsheen de Bouchoutlaan en de J. Van Gijsellaan (volgens gewestplan woongebied). Het is de bedoeling dat dit gebied parkgebied blijft en er geen mogelijkheid is tot bebouwing (zie ook gewenste nederzettingsstructuur). Dit gebied zou dan kunnen functioneren als natuurverbinding tussen de Maalbeekvallei en de Amelvonnesbeek (via plantentuin Meise)..
- **Verbinding Amelvonnesbeek – binnengebied Bouchout:** het groen (bos) van de Amelvonnesbeek snijdt ten noorden van de Amelweg tot zeer door in het woongebied (natuurgebied gewestplan). Echter is er tussen dit bestaand groen en het binnengebied Bouchout geen (natuur)verbinding (woongebied op gewestplan). Ten noorden van de Amelweg is er nog een perceel dat een groen verbinding maakt tussen de weg en het achterliggende groengebied maar ten zuiden van de Amelweg wordt er voorgesteld om een verbinding (iets meer westelijk waar er een doorgang én meer bestaand groen aanwezig is) te creëren. Langsheen deze verbinding kan er ook een fiets- en wandelverbinding (met respect voor de perceelsgrenzen) gerealiseerd worden die o.a. kan aansluiten op de (bestaande) as Verijk – Lindendreef. De verbinding sluit aan bij de groenstructuur van het binnengebied van Bouchout.



- Verbinding tussen kern Wemmel en Bouchout: binnen de studie omtrent de afbakening Vlaams stedelijk gebied rond Brussel valt de kern van Wemmel binnen het stedelijk gebied en Bouchout niet. Het is maw noodzakelijk dat er visueel / ruimtelijk een duidelijk verschil moet gecreëerd worden om de overgang duidelijk te maken. Volgens het gewestplan zijn de kern van Wemmel en Bouchout beide woongebied maar in praktijk heeft Bouchout veel meer woonpark-allures. Toch is het noodzakelijk om een verbinding tussen de twee woonzones te creëren. Deze verbinding is bovendien een verbinding tussen de valleien van de Maalbeek en de Amelvannesbeek.

Echter is er de laatste jaren veel bebouwing bijgekomen en is het moeilijker om een verbinding te creëren.

Op de hoek Frans Robbrechtstraat – Neerhoflaan is er momenteel een open ruimte maar hiervoor is er onlangs een verkaveling vergund (29/06/2006). En is het maw niet meer mogelijk om hier een verbinding te realiseren.

Er wordt voorgesteld om de verbinding te realiseren aansluitend het bestaande bos (binnen tuin) die aansluit bij de Maalbeek. Langsheen de bestaande voetweg tussen de Frans Robbrechtstraat en de Neerhoflaan kan de verbinding doorlopen naar de kruising Neerhoflaan – Ruiterweg, doorheen een grote tuin om tenslotte in het open gebied "Hollandveld" aan te komen. Concreet heeft dit de volgende gevolgen:

- De grens van het stedelijk gebied kan samenlopen met de voetweg. De vrijliggende percelen in de hoek Frans Robbrechtstraat – Neerhoflaan kunnen ingevuld worden met een stedelijke dichtheid. De manege wordt in buitengebied gesitueerd.
- Het woonuitbreidingsgebied (ten noordoosten van de verbinding) wordt voorlopig niet ingevuld maar krijgt wel een groenstructuur met kleine landschapselementen. Het bestaande bosje kan hier geïntegreerd worden. De open ruimte verbinding zelf moet zoveel mogelijk open blijven.
- Vanaf de bestaande voetweg tussen de Frans Robbrechtstraat en de Neerhoflaan vertrekt een fiets- en voetgangersverbinding in het gebied. Ook vanaf de manege kunnen er ruiterspaden vertrekken.
- De bestaande voetweg vormt de grens van het woongedeelte. Op deze manier blijft er voldoende ruimte tussen woningen en de activiteiten van de manege. Bovendien kan de open ruimte gebruikt worden als grasland voor de paarden.
- De bestaande woning langsheen de Neerhoflaan kan uiteraard blijven maar er moet voor gezorgd worden dat dit perceel niet verder kan opgesplitst worden.



(7) BEHOUDEN VAN ZICHTEN OP HET LANDSCHAP

Op een aantal plaatsen in Wemmel is er vanaf de openbare weg een prachtig zicht op het (golvende) landschap. De meeste van de vergezichten zijn terug te vinden thv de koutergebieden. Er wordt geopteerd om deze zichten te bewaren. Het gaat om de volgende zichten:

- (1) **Zicht op het landschap vanaf de begraafplaats naar Hollandveld:** zoals vroeger aangegeven bij de bespreking van het koutergebied Hollandveld moet er bij de uitbreiding van de begraafplaats een zicht bewaard blijven naar het achterliggende landschap toe (tussen buffering).
Er is bovendien de mogelijkheid dat er vanaf hier een fiets- en voetgangersverbinding vertrekt doorheen Hollandveld. Deze kan aansluiten bij de verbinding die kan vertrekken vanuit de H. De Keersmaekerslaan.
- (2) **Zicht op het landschap vanaf de Molenweg naar Hammesehoek:** ook hier wordt er geopteerd om het open zicht te bewaren vanaf de weg. Een fiets- en voetgangersverbinding kan vertrekken vanaf de Molenweg (gaat momenteel over in landweg) naar het open gebied van de Hammesehoek, dit zowel in de richting van de vallei van de Amelvonnesbeek als in de richting van Windberg.
- (3) **Zicht op het landschap vanaf de Van Eycklaan naar Opbergen / Ronkel:** hier wordt er eveneens gekozen om het zicht te bewaren naar het landschap toe. Dit ook met de achterliggende gedachte dat de bestaande concentraties gesloten bebouwing landschappelijk benadrukt worden. Een nieuwe fiets- en voetgangersverbinding is noodzakelijk tussen de Van Eycklaan en Ronkel.
- (4) **Zicht op het landschap vanaf de nieuwe woonontwikkeling naar Opbergen / Ronkel⁹:** zoals eerder vermeld moet het Ronkelhof zichtbaar in het landschap blijven zoals ook de concentraties gesloten bebouwing (extra benadrukken). Vanaf de Ronkel (nieuw gedeelte ter ontsluiting van nieuwe woonzone) zijn oa deze landschapselementen te bewonderen.



(1)



(2)

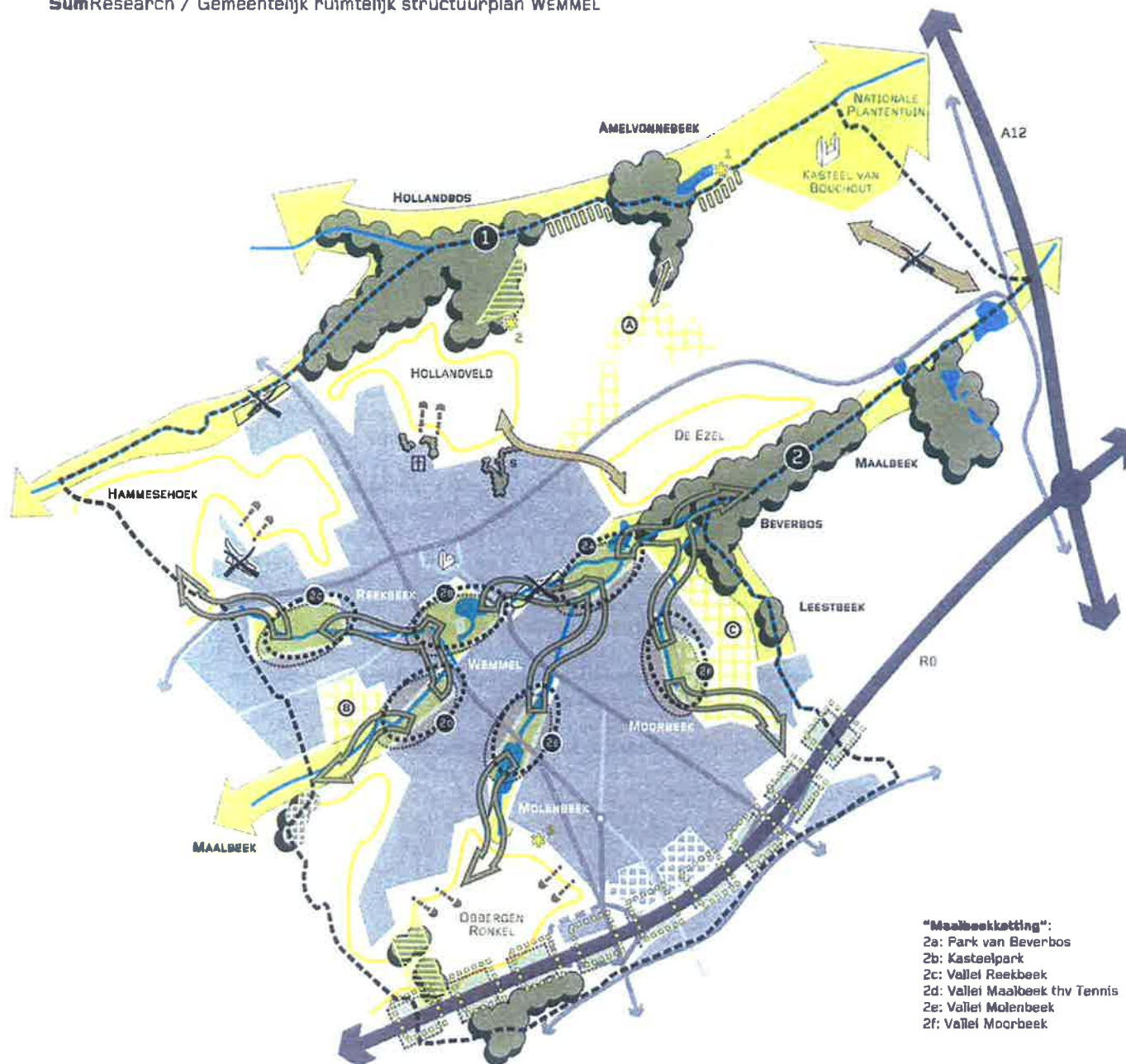


(3)



(4)

⁹ De gemeenteraad heeft zich echter op 6 januari 2011 uitgesproken tegen deze nieuwe woonontwikkeling zoals voorzien in het afbakeningsvoorstel van het Vlaams gewest voor het stedelijk gebied rond Brussel



"Maalbeekketting":
 2a: Park van Beverbos
 2b: Kasteelpark
 2c: Vallei Reekbeek
 2d: Vallei Maalbeek thv Tennis
 2e: Vallei Molenbeek
 2f: Vallei Moorbeek

01

Gewenste openruimtestructuur

-  Vallei van Amelvannebeek als lokaal natuurverbingsgebied.
 - Vrijwaren van bebouwing: schrappen vrijliggend woongebied, beperkingen bouwen constructies in tuinen
 - Afbakening valleigebied: natuurlijke inrichting met ruimte voor ecologische elementen (bos, watervlakken,...), integraal waterbeleid
-  Omzetting van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar natuurgebied (bevestiging feitelijke toestand)
-  Vallei van Maalbeek en zijbeken als lokaal natuurverbingsgebied doorheen verstedelijkt gebied: verbinding van de verschillende bestaande groenstructuren, de "Maalbeekketting", schrappen vrijliggend woongebied
-  Spontane bebossing in bebossingsproject "De Motte" (GNOP-actie)
-  Natuurverbinding langsheen wegbermen R0 in combinatie met buffering
-  Behoud van landbouwactiviteiten op de kleine koutergebieden als onderdeel van de groene gordel rondom Brussel: De Ezel, Hollandveld, Hammesehoek, Obbergen
-  Afbakenen als bouwvrije zones
-  Landschappelijke inpassing van begraafplaats en sportterreinen
-  Behoud open ruimte tlv omliggende bewoners (hobbylandbouw, wandelpaden, versterking kleine landschapselementen,...)
-  Groenstructuur en fiets- en wandelpaden realiseren
-  A: Binnengebied Bouchout
B: Reek
C: Overbos
-  (Natuur)verbindingen doorheen Bouchout: niet waterloop-gebonden Schrappen vrijliggend woongebied
-  Behouden van zichten op het landschap
-  Puntrelictien in open gebied (of rand bebouwd gebied):
 1. Oude Molen van Amelgem
 2. Neerhof
 3. Ronkelhof

0 0.5 1
KILOMETER

4.2. GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

4.2.1. UITGANGSPUNTEN

KWALITATIEF EN KWANTITATIEF VERSTERKEN VAN HET STEDELIJK KERNGEBIED IN WEMMEL

De bestaande stedelijke structuur van het stedelijk kerngebied wordt versterkt en geoptimaliseerd door het opvangen van de taakstelling aan bijkomende woningen binnen het afgelijnde stedelijk gebied, waarvan de afbakening de taak is van het Vlaams Gewest. Daarnaast moet er een specifiek beleid gevoerd worden ter verbetering van de verschijningsvorm van het stedelijk landschap. Dit stedelijk landschap omvat niet alleen de straten en de pleinen, maar ook de gewenste woondichtheden, stedelijke natuurelementen en zorg voor beeldbepalende monumenten.

In het stedelijk kerngebied kunnen verschillende wijken onderscheiden worden, elk met eigen specifieke typologie- en identiteitskenmerken. In eerste instantie dient per wijk een typologie met een zekere verdichting voorgesteld te worden en dienen de inbreidingsmogelijkheden benut te worden. Er dient aandacht te worden besteed aan de kwalitatieve inrichting van publieke ruimten. Na een ruimtelijke afweging zal beslist moeten worden of voor het aantal mogelijke bijkomende woningen een verhoging van de dichtheid in het centrale woongebied aan te bevelen is of er nieuwe gebieden dienen te worden aangesneden en of er andere vrijliggende gebieden beter een groenfunctie zouden krijgen.

In het stedelijk kerngebied is het noodzakelijk om het groen op een aantal plaatsen zo diep mogelijk in en tussen het bestaand en toekomstig woonweefsel te laten binnendringen. Dit komt de woonkwaliteit sterk ten goede. De nadruk ligt hierbij op de Maalbeekvallei en haar zijbeken en hun doortochten in het stedelijke kerngebied van Wemmel, de zogenaamde "Maalbeeketting".

Aan de rand van het stedelijk kerngebied vertrekken verscheidene linten naar verder gelegen woonwijken. Deze worden minder gestimuleerd om te verdichten en doorkijken dienen worden behouden en versterkt. De vele doodlopende straten in Wemmel kunnen eveneens aanzet geven tot verdere groei van het stedelijk kerngebied ten koste van het open ruimte gebied. Op plaatsen waar straten doodlopen in het open ruimte gebied dienen de nodige beleidsmaatregelen genomen die verdere groei verhinderen.

Door de provincie werd deze kern geselecteerd als hoofddorp.

IDENTITEITSVERSTERKING VAN HET "WOONPARK BOUCHOUT" EN DE AANLIGGENDE VERKAVELINGEN

"Woonpark Bouchout" wordt gezien als een aparte wijk van Wemmel, wat ruimtelijk aangeduid wordt met borden, met een sterk residentieel karakter (woningen met grote tuinen). Het beschikt over enkele voorzieningen, zoals een school, een rustoord, sportaccommodatie,... maar niet over alledaagse voorzieningen, waarvoor ze aangewezen zijn op het centrum van Wemmel.

Groen laten doordringen in het woonweefsel dient hier geoptimaliseerd te worden, met aandacht voor de Amelvonnesbeekvallei langs Bouchout. In het kader van het geïntegreerd waterbeleid een oplossing zoeken voor de woningen die tot aan de beek gebouwd zijn, en de winterbedding van de beek innemen. Het parkgebied in deze woonwijk dient te functioneren als verbindende corridor tussen het Beverbos/Maalbeek en de Nationale Plantentuin/Amelvonnesbeek (zie ook gewenste openruimtestructuur).

Door de provincie is deze woonwijk geselecteerd als woonkern.

AANDACHT VOOR DE SOCIALE DIMENSIE VAN DE HUISVESTINGSMARKT

Om actief te kunnen inspelen op de veranderende samenstelling van de bevolking en de gezinnen is het nodig om te beschikken over een gedifferentieerd woningaanbod. Samen met de nood aan meer sociale inbreng in de huisvestingsmarkt is het nodig om in het woningaanbod verschillende types te voorzien: gezinswoningen, bejaardenwoningen en woningen voor één- of tweepersoonsgezinnen en dit zowel in de traditionele bebouwingsvormen als in nieuwe, alternatieve wijzen van bouwen (vb. kangoeroewoningen). Daarbij moet gezorgd worden voor zowel publieke als privé-initiatieven.

BIJ ELK BOUWPROJECT VOLDOENDE AANDACHT BESTEDEN AAN DE RUIMTELIJKE KWALITEIT EN HET ARCHEOLOGISCH PATRIMONIUM

Er dient bij elk bouwproject (overheid of particulier), over gewaakt te worden of er bij de inrichting en de uitvoering van het project rekening gehouden wordt met de (landschaps-)architecturale en stedenbouwkundige aspecten. Verder moet de overheid er voor zorgen dat ook de planologische en de procesmatige aspecten op een kwalitatieve wijze gebeuren zodat uiteindelijk ieder bouwproject een meerwaarde betekent voor de ruimtelijke omgeving. De gemeente engageert zich tevens om rekening te houden met het gekende en niet-gekende archeologische erfgoed door vooronderzoek op te leggen bij grotere bouwwerken of bij potentievolle sites.

MAXIMALE VERWEVING VAN FUNCTIES

De ruimtelijke segregatie van allerlei functies en activiteiten moet worden tegengegaan. In plaats hiervan dient te worden gestreefd naar een zo groot mogelijke, maar aanvaardbare vermenging van functies zonder dat de draagkracht van de (woon)omgeving overschreden wordt. Dit betekent dat sommige activiteiten die wegens hun hinder, hun schaal, en de verkeersoverlast die ze veroorzaken niet in de nabije omgeving van woningen aanvaardbaar zijn, zich elders moeten vestigen. Hiertoe behoren ook bedrijven waarvan de bedrijfsruimte voor het merendeel gebruikt wordt voor opslag (ineffectief grondgebruik). Het nadeel van dergelijk soort gebruik is het 'doodse' karakter en als gevolg daarvan de afbreuk aan de sfeer in de wijk. Alle andere functies daarentegen moeten toegelaten en zelfs versterkt worden.

4.2.2.

GEWENST BELEID

Op bovenlokaal niveau werden een aantal beleidselementen met betrekking op de gemeente Wemmel vastgelegd:

- Het Vlaams Gewest heeft delen van Wemmel geselecteerd als onderdeel tot het Vlaams Stedelijk Gebied rond Brussel: specifieke ontwikkeling die niet perse dezelfde zullen hoeven te zijn als deze van de doorsnee "stedelijke" of "buitengebied" kan worden uitgestippeld.
- Door de provincie Vlaams Brabant werd de kern Wemmel geselecteerd als hoofddorp: wonen dient prioritair te worden gestimuleerd met aandacht voor de differentiatie van het woningaanbod.
- Door de provincie Vlaams Brabant werd de woonwijk Bouchout geselecteerd als woonkern: wonen staat prioritair boven de andere mogelijke functies.

4.2.2.1. ALGEMENE BELEIDSELEMENTEN

Voor een en specifieke beleidselementen kunnen opgesteld worden, kunnen er elementen opgesteld worden die van toepassing zijn voor heel de gemeente. Het betreft het volgende:

(1) STIMULEREN VAN RENOVATIE BESTAANDE WONINGEN

Het bestaande woningpatrimonium van de gemeente Wemmel is relatief jong (slechts 20% van de woningen is van voor WO II). Om de bestaande woningen in stand te houden zijn renovatiewerken noodzakelijk. Daarom is het belangrijk om renovatie van het bestaand woningpatrimonium te stimuleren. Dit kan onder meer door een gemeentelijk subsidiereglement uit te werken voor onder meer isolatiepremies, zonenergie, ...

(2) AFWERKEN VAN BEBOUWINGSRANDEN NAAR DE BINNENGEBIEDEN

Om de kwaliteit van de open ruimte in de binnengebieden te verzekeren moeten de bebouwingsranden en perceelsranden die hieraan grenzen op een kwalitatieve manier afgewerkt worden. Daar waar deze grenzen nu zeer rommelig zijn -afsluitingen, hagen en gebouwen komen door elkaar voor- dient dit gereguleerd te worden zodat een meer uniform en kwalitatief landschapsbeeld ontstaat. Hierbij is het belangrijk, bij het uitvaardigen van een mogelijk gemeentelijke bouwverordening dat er nog steeds een aantal mogelijkheden over blijven zodat de eigenaars vrij kunnen kiezen. Sensibilisatie is hierbij belangrijk.

(3) WONINGDIFFERENTIATIE GELINKT AAN HET SOCIAAL WOONBELEID

De doelstelling van woningdifferentiatie zal in belangrijke mate betrekking hebben op dichtheid en onderscheid in woninggrootte. Dit houdt verband met een beleidskeuze die rekening houdt met een gewijzigde behoefte ten gevolge van de gezinsverduunning en de veroudering van de bevolking. De vraag naar nieuwe woontypologieën en aangepaste kwalitatieve woonomgevingen wordt steeds groter. Deze behoefte naar goed gelokaliseerde en kleinere maar comfortabele woningen zal ook in Wemmel toenemen.

Deze woongelegenheden zijn in hoofdzaak bestemd voor bejaarden. Vooral aspecten als ligging ten opzichte van het centrum, voorzieningen en openbaar vervoer zullen aan belang winnen. Er moet echter wel vermeden worden dat een centrum wordt gecreëerd waar hoofdzakelijk de oudere bevolking woont. Het stimuleren van een gedifferentieerd woningaanbod zal leiden tot het tot stand brengen van een sociale mix. In dit verband moet de uitbreiding van de bejaardenhome 'Geurts' vermeld worden.

Binnen Wemmel is er een tekort aan betaalbare woningen . Bij het ontwikkelen van woonprojecten moet er een percentage voor betaalbare woningen vastgelegd worden.

(4) BEHOUD VAN WAARDEVOLLE (GROOTSCHALIGE) PANDEN

Een deel van het cultuurhistorisch patrimonium van Wemmel dreigt verloren te gaan, aangezien het soms moeilijk is een geschikte nieuwe functie te vinden voor leegstaande gebouwen. Op termijn leidt leegstand immers onvermijdelijk tot verval. Er wordt

voorgesteld om in de toekomst rekening te houden met de bevindingen die opgenomen zijn in het Sint-Lucas archief omtrent het onderzoek van waardevolle panden in Wemmel.

Er zijn verschillende mogelijkheden om het behoud van deze woningen te steunen. Enerzijds kan er gezorgd worden voor financiële ondersteuning van de renovatie van de meest waardevolle panden, door ze voor te dragen als te beschermen monumenten. Anderzijds kan ervoor gezorgd worden dat een herbestemming voor waardevolle panden makkelijker wordt. Dit kan door meer mogelijkheden te voorzien via stedenbouwkundige voorschriften. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat een nieuwe functie voor een gebouw de beste garantie vormt voor het behoud ervan.

Vanuit ruimtelijke ordening kunnen volgende maatregelen / randvoorwaarden de (her)bestemming van waardevolle grootschalige panden vergemakkelijken:

- Villa's kunnen specifieke stedenbouwkundige voorschriften toegekend worden.
- Het behoud van de erfgoedwaarde dient gegarandeerd te worden.
- Het vervangen van waardevolle grootschalige panden door nieuwbouw meergezinswoningen is uiteraard uitgesloten.
- De ruimtelijke draagkracht van de omgeving dient gerespecteerd te worden. Intensieve commerciële functies zijn dan ook niet gewenst.

—

Naast het waardevol patrimonium in de kern van Wemmel komen een beperkt aantal puntrelicten in het omliggende landschap. Ze staan aangeduid op de kaart van de gewenste openruimtestructuur (Ronkelhof, oude Molen van Amelgem en Neerhof) en zijn getuigen van het vroegere rurale landschap van Wemmel. De gemeente wenst een maximaal behoud van deze puntrelicten. Indien hiervoor functiewijzigingen noodzakelijk zijn, die passen binnen de gewenste ruimtelijke structuur, zal dit worden ondersteund.

4.2.2.2. SPECIFIEKE BELEIDSELEMENTEN

Om de uitgangspunten omtrent lokale woonelementen te kunnen realiseren wordt het volgende beleid voorgesteld.

(1) VERSTERKEN VAN HET CENTRUMGEBIED VAN WEMMEL EN DE TOEGANG VIA DE STEDELIJKE WOONBOULEVARD

In de eerste plaats zal er een masterplan voor het centrum van Wemmel uitgewerkt worden. Het betreft het gebied tussen de Frans Robbrechtstraat, Dries, J. Vanden Broeckstraat, Maalbeeklaan en het Kaasmarkt.

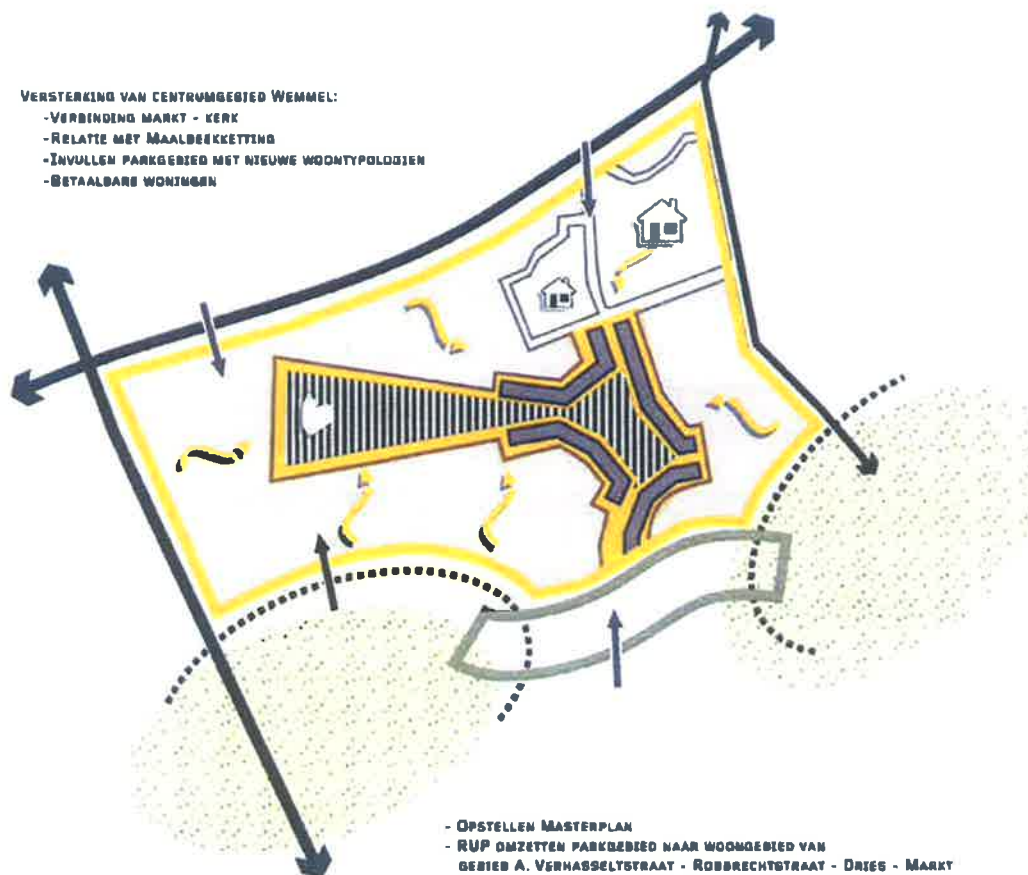
Het doel van het masterplan is een passende inrichting te geven door het hele gebied zodat er enerzijds bij mogelijke nieuwe (privé) ontwikkelingen en anderzijds bij het opstellen van de jaarlijkse gemeentelijke uitgaven (inrichting openbaar domein,...), het plan als basis kan gebruikt worden.

Het masterplan zal oa de volgende aandachtspunten behandelen:

- Externe ontsluiting van het gebied door enerzijds het autoverkeer en anderzijds door fietsers en voetgangers: bijvoorbeeld aanbevelingen naar inrichting van de ontsluitingsstraten.
- Interne ontsluiting van autoverkeer / voetgangers en fietsverkeer: bijvoorbeeld beveiliging van knooppunten auto- en fietsverkeer, aansluiting van voetgangerswegen op "rustpunten" (situering zitbanken, inrichting van pleintjes,...).
- Versterking as markt met de omgeving van de kerk: inrichting van het openbaar domein.
- Relatie van het woonweefsel met de Maalbeekketting (bijvoorbeeld bereikbaarheid verhogen via trage wegen, creëren van nieuwe doorsteken voor voetgangers en fietsers,...).
- Omzetting van het parkgebied naar woongebied van gebied A. Verhasseltstraat – Robbrechtsstraat – Dries – Markt met de koppeling aan oa de volgende voorwaarden (zie ook verder):
 - Percentage verplichte kwalitatieve groeninvulling.
 - Aard van bebouwing: betaalbare woningen, open/half-open/gesloten bebouwing.
 - Ontsluiting door het openbaar vervoer
 - Een maximale dichtheid van 15 woningen/ha
 -

Bovendien zal het plan ook een actieplan opstellen die gefaseerd kunnen uitgewerkt worden door het gemeentebestuur ter versterking van de openbare ruimte. Door het al dan niet prioritair aangeven van een aantal acties kan de gemeente een duidelijk budget voorzien voor de volgende jaren om het masterplan uit te werken.

De Limburg Stirumlaan zal verder uitgewerkt worden als de toegang van het centrumgebied. Deze boulevard heeft reeds een sterk karakter maar kan steeds verbeterd worden. Het is de bedoeling dat er langsheen de as hoofdzakelijk de woonfunctie verder wordt uitgewerkt en zijn grote handelszaken niet gewenst. Grote handelszaken zijn eerder gewenst langsheen de Steenweg op Brussel.



(2) RUIMTELIJKE VERBETERING VAN VRIJLIGGENDE BESTAAND EN GEWENST WOONGEBIED

Binnen de behoefteberekeningen is er geconcludeerd dat er een tekort is aan woonmogelijkheden in Wemmel. Toch wil Wemmel hiermee voorzichtig mee omspringen en ruimtelijk afwegen of er en waar bijkomend woongebied kan worden voorzien. Zo zijn er momenteel vrijliggende woongebieden die niet kunnen (bvb. aanwezigheid van leidingen) of beter niet (bvb. valleigebieden) bebouwd worden.

Binnen de gemeente zijn er een aantal gebieden die momenteel op het gewestplan als woongebied zijn ingekleurd, in bebouwd en niet ontsloten gebied, maar die in praktijk ifv andere deelstructuren beter niet bebouwd zouden worden (valleigebieden, open ruimte,...). Ook omgekeerd zijn er een aantal gebieden die momenteel geen woonfunctie vervullen maar ruimtelijk gezien een versterking van het woongebeuren in Wemmel zou kunnen vormen. De volgende (binnen)gebied behouden hun functie:

GEBIED	HUIDIGE BESTEMMING GEWESTPLAN	GEWENSTE FUNCTIE	OPP.
VIERWINDENLAAN	WOONGEBIED	TE ONTWIKKELEN (IN UITVOERING) IN WEMMEL	0,3 HA
F. ROBBRECHTSSTRAAT	WOONGEBIED	TE ONTWIKKELEN BINNENGEBIED IN WEMMEL	0,7 HA
BOSCH	WOONGEBIED	MOGELIJK TE ONTWIKKELEN IN BOUCHOUT	1,2 HA
WOONUITBREIDINGSGBIED BOUCHOUT	WOONUITBREIDINGSGBIED	MOGELIJKS TE BEBOUWEN OP LANGE TERMIJN	12,4 HA

Vanuit het afbakeningsproces Vlaams stedelijk gebied worden de volgende herbestemmingen i.f.v. wonen voorgesteld:

GEBIED	HUIDIGE BESTEMMING GEWESTPLAN	GEWENSTE FUNCTIE	OPP.	AANTAL WONINGEN
A. VERHASSELTSTR. – ROBBRECHTSSTR. – DRIES – MARKT	PARKGEBIED	WOONGEBIED	2,5 HA	62 ¹⁰
RONKEL – STEENWEG OP BRUSSEL ¹¹	AGRARISCH GEBIED	WOONGEBIED	0,7 HA	17

GEBIED	HUIDIGE BESTEMMING GEWESTPLAN	GEWENSTE FUNCTIE	OPP.	AANTAL WONINGEN

In de volgende tabel wordt een ruimtebalans opgesteld van de gebieden die op lokaal vlak van bestemming zouden wijzigen, verder in de nota wordt er aangegeven waarom:

GEBIED	HUIDIGE BESTEMMING GEWESTPLAN	GEWENSTE FUNCTIE	OPP.	OPP.
VIERWINDENLAAN – AMELVONNESBEEK	WOONGEBIED	VALLEIGEBIED AMELVONNESBEEK	1,3 HA	
MOLENWEG – ZAVELBERG	WOONGEBIED	AGRARISCH GEBIED	0,7 HA	
FR. ROBBRECHTSSTRAAT (NOORDZIJDE)	PARKGEBIED	WOONGEBIED		0,4 HA
TOTAAL WOONGEBIED NAAR VALLEIGEBIED			2,0 HA	
TOTAAL PARK / AGRARISCH GEBIED NAAR WOONGEBIED				0,4 HA

¹⁰ De gemeenteraad wenst echter een maximale dichtheid van 15 woningen per ha. in van het voorstel van het Vlaams gewest met 25 won/h²

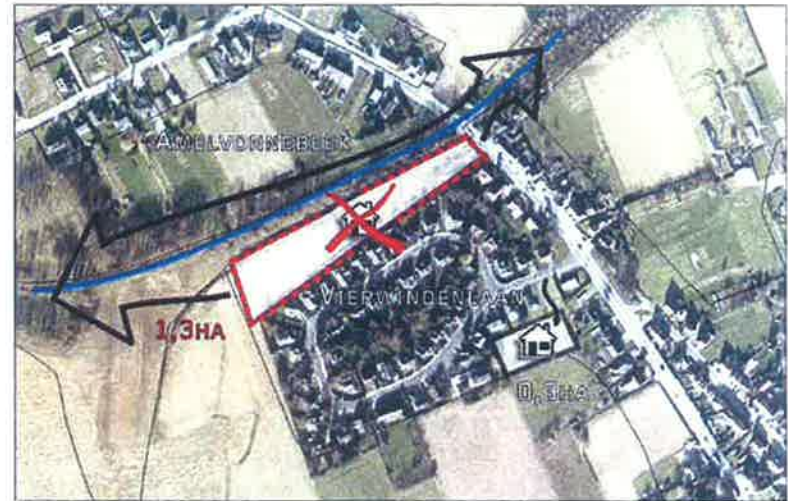
¹¹ De gemeenteraad van 6 januari 2011 heeft zich wel uitgesproken tegen de woonontwikkeling van het gebied Ronkel

Als besluit kan gesteld worden dat er een overwicht is tussen de omvorming van woongebied naar een open ruimte functie en omgekeerd. In de onderstaande tekst worden de gebieden nader beschreven.

(3) SCHRAPPEN VAN VRIJLIGGEND WOONGEBIED IFV ONTWIKKELING BEEKVALLEIEN EN OPEN RUIMTE

Zoals reeds aangegeven in de gewenste openruimtestructuur zijn er een aantal vrijliggende woongebieden waarvoor geopteerd is om deze verder te laten ontwikkelen als een open ruimte functie. Voor deze gebieden zal een RUP worden opgesteld om de bestemmingswijziging te bevestigen. Er wordt voorgesteld om ongeveer 2,4 ha vrijliggend woongebied om te zetten naar open ruimte.

- **Tussen de woningen van de Vierwindenlaan en Amelvonnebeek:** om het water voldoende ruimte te geven wordt een bufferbekken aangelegd, waardoor het gebied niet meer in aanmerking komt voor bebouwing (ca. 1,3ha). Het binnengebied langsheen de Vierwindenlaan kan wel bebouwd worden.
- **Tussen woningen Molenweg en Zavelberg:** Tussen de woningen langsheen de Zavelberg en de Molenweg is er vrijliggend woongebied van 1,1ha aanwezig. Vandaag is dit gebied in gebruik als weiland. Daar dit gebied aansluit bij het open ruimtegebied én omdat het een langgerekt gebied is met aansluitende tuinen en sterke hellingen, wordt er voorgesteld om dit gebied niet helemaal te ontwikkelen (zie ook gewenste openruimtestructuur). Een gedeelte van het binnengebied kan wel bebouwd worden.



(4) NIET-ONTWIKKELEN VAN WOONGEBIED IFV EEN KWALITATIEVE WOONOMGEVING¹²

- **Parkweg:** deze verbinding is een bevestiging van de feitelijke toestand. Er bestaat namelijk een parkgebied van 2,7ha tussen de woningen langsheen de Bouchoutlaan en de J. Van Gijsellaan (volgens gewestplan woongebied). Ongeveer 1,6ha is hier volledig ingesloten woongebied. Het gedeelte thv Bouchoutlaan – J. Van Gijselbaan ligt wel langs uitgeruste weg. Het gebied als parkzone is opgenomen in de notariële akte van de verschillende woningen (zakelijk recht).



Tussen woningen Reigerslaan en J. Vanden Broeckstraat: langsheen de J. Vanden Broeckstraat, tussen Park van Beverbos en het Kasteelpark, is er momenteel een bestaand park dat op het gewestplan is ingekleurd als woongebied. Dit gebied is niet bebouwbaar wegens de aanwezigheid van allerlei (ondergrondse) infrastructuur (leidingen). Er wordt voorgesteld om deze zone, met een oppervlakte van 1,2ha om te zetten naar groengebied ifv de Maalbeekvallei (zie ook gewenste openruimtestructuur).



¹² Deze opties tellen niet mee in de ruimtebalans aangezien ze complementair zijn aan een woonbestemming.

(5) OMZETTEN VAN PARKGEBIED NAAR WOONGEBIED EN INVULLEN MET GEDIFFERENTIEERDE WOONTYPOLOGIEËN

Binnen de gemeente Wemmel zijn er tevens een aantal gebieden die momenteel volgens het gewestplan geen woonfunctie vervullen maar ruimtelijk gezien een meerwaarde zouden zijn mochten ze ingevuld worden met woningen. De keuze van de gebieden werden als volgt geselecteerd:

- Het gebied moet, wanneer het wordt ingevuld met een woonproject, kernversterkend zijn. Ook naar het omliggende landschap toe.
- In de gemeente zijn er heel veel doodlopende straten die een afwerking vragen en hiervoor is het soms de meest goede oplossing om dit met afwerking van woningen te realiseren.
- Er wordt een minimum oppervlakte van 1ha vooropgesteld.

Binnen de gemeente wordt er één parkgebied voorgesteld dat een kernversterkende woonfunctie kan verzorgen. Het betreft het volgende gebied:

- **A. Verhasseltstr. – Robbrechtsstr. – Dries – Markt:** dit braakliggend gebied in het centrum van Wemmel sluit zeer sterk aan bij zowel de oude als de nieuwe dorpskern. Door de aanwezigheid van de groenstructuur langsheen de Maalbeek (o.a.. omzetting woongebied naar open ruimte thv Reigerslaan – J.Vandenbroeckstraat) is het niet noodzakelijk dat er hier een parkgebied wordt ontwikkeld.

De juiste inrichtingsvoorwaarden moeten vastgelegd worden binnen het op te maken masterplan, o.a. het voorzien van betaalbare woningen in dit gebied is een absolute noodzaak.

Op bijgaande schets is tevens het binnengebied (in woongebied) aangeduid dat in volle ontwikkeling is. Met de aansluitende percelen langsheen de uitgeruste weg heeft dit gebied een oppervlakte van 2,5ha.



- Frans Robbrechtstraat (parkzone tussen Holland en Neerhoflaan): het betreft een stukje parkzone op het gewestplan aan de noordzijde van de straat. Op dit gebiedje was in het verleden een voetbalterrein gevestigd. Ten noorden van deze parkzone is een recreatieterrein gelegen, waarop een tennisclub is gevestigd. Enkel de eerste vijftig meter langs de straat wordt omgezet naar woongebied. Er blijft dus een stuk parkgebied over t.o.v. de tennisclub (als buffer).



(6) MOGELIJKE GEBIEDEN VOOR WONEN OP LANGE TERMIJN MAAR DIE NU GESTRUCTUREERD WORDEN MET NATUURLIJKE ELEMENTEN (KLE,...) EN FIETS- EN VOETGANGERSVERBINDINGEN: BINNEN WOONKERN BOUCHOUT (BUITENGEBIED) EN BINNEN HOOFDDORP WEMMEL (STEDELIIJK GEBIED)

Aansluitend aan de kern van Wemmel zijn er twee gebieden die momenteel volgens het gewestplan zijn ingekleurd als agrarisch gebied maar die voor de landbouw van minder belang zijn en ze worden momenteel grotendeels ingenomen door hobbylandbouw. Bovendien vragen de gebieden ook een oplossing voor een aantal andere noden, zoals:

- Afwerking van het woongebied
- Inrichting van valleigebied
- Waterbuffering
- Ruimte voor recreatie
- (Her)waardering natuurwaarden
- ...

Volgens de behoefteberekeningen is er een tekort aan woonmogelijkheden maar om de twee gebieden volledig aan te snijden voor wonen kan op dit moment geen behoefte worden aangetoond. Er wordt dan ook voorgesteld om slechts beperkt aan te snijden voor wonen (opvangen bijkomende woonnoden voor zowel nieuwe gebieden als ter vervanging van huidige woongebied dat omwille

van allerlei factoren beter niet of niet kan aangesneden worden). De andere delen van het gebied worden gestructureerd, ruimte gegeven voor allerlei actoren en gereserveerd voor mogelijke woonuitbreidingen op lange termijn.

Er wordt dan ook voorgesteld om de gebieden in zijn geheel te bekijken en een visie te ontwikkelen. Dit kan best uitgewerkt worden in een RUP. Het betreft de volgende gebieden die, omwille van de nadruk op hun open ruimte karakter, werden beschreven in de gewenste open ruimtestructuur nr.5 "Behoud open ruimte ifv omliggende bewoners": Reek en Overbos

Ook het **Woonuitbreidingsgebied Bouchaut** wordt bevroren: op korte termijn wordt eveneens heringericht, zoals beschreven in de gewenste openruimtestructuur.

(7) RECONVERSIEGEBIED

Binnen de afbakening van het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel wordt er onderzocht of er reconversiegebieden kunnen gebruikt worden om extra woonmogelijkheden te voorzien. In Wemmel wordt is er misschien één gebied dat hiervoor in aanmerking komt dat bestaat uit een huidig bedrijf in woongebied langsheen de Koningin Elisabethlaan. Toch zijn er nog verdere onderhandelingen noodzakelijk met de eigenaars voor er hierover een beslissing kan genomen worden.

(8) EEN Aangepast beleid voor woningen buiten de geëigende bestemmingszones

Een honderdtal woningen in Wemmel zijn niet gesitueerd in de daarvoor bestemde zones op het gewestplan (in Wemmel enkel woongebied) en niet in een vergunde nog geldige verkaveling en zijn bijgevolg zonevreemd. Dit komt neer op ongeveer 2% van het woningbestand in de gemeente.

Voor de zonevreemde woningen in Wemmel wordt er een beleid uitgewerkt op basis van de basisrechten voor de zonevreemde woningen. De Vlaamse codex ruimtelijke ordening geeft een beleid weer voor residentiële woningen en gebouwen buiten woongebied die enerzijds buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied en recreatiegebied en anderzijds in ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied. Hieronder worden de belangrijkste krachtlijnen weergegeven:

ZONEVREEMDE WONINGEN BUITEN RUIMTELIJK KWETSBAAR GEBIED EN RECREATIEGEBIED: HET BETREFT VERGUNDE WONINGEN DIE NIET LIGGEN IN WOONGEBIED, NIET LIGGEN IN RECREATIEGEBIED EN NIET LIGGEN IN RUIMTELIJK KWETSBAAR GEBIEDEN¹³ (OPGELET BEHALVE PARKGEBIED)

¹³ Onder de ruimtelijk kwetsbare gebieden worden verstaan de groengebieden, natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, natuurreservaten, natuurontwikkelingsgebieden, bosgebieden, valleigebieden, parkgebied, brongebieden, agrarische gebieden met ecologische waarde of belang, grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling en de ermee vergelijkbare gebieden, aangeduid op de plannen van aanleg, alsook de beschermde duingebieden en voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangeduid krachtens het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen. Onder recreatiegebieden worden verstaan de gebieden voor dagrecreatie, gebieden voor verblijfsrecreatie en de ermee vergelijkbare gebieden, aangeduid op de plannen van aanleg.

Het betreft woningen in bijvoorbeeld agrarisch gebied, landschappelijk waardevol agrarisch gebied, parkgebied, gebied voor openbaar nut, industriegebied,...

- U kan zonder vergunning in alle zones onderhouds- en instandhoudingswerken uitvoeren die geen betrekking hebben op de stabiliteit.
- U kan zonder vergunning in alle zones werken uitvoeren die vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunning in toepassing van het besluit "kleine werken"
- U kan mits stedenbouwkundige vergunning in alle zones onderhouds- en instandhoudingswerken die wel betrekking hebben op de stabiliteit, uitvoeren.
- U kan mits stedenbouwkundige vergunning verbouwen, herbouwen en uitbreiden tot 1.000 m³
- In de meeste gebieden kan men u, afhankelijk van de plaatselijke situatie, toestaan om bepaalde functiewijzigingen uit te voeren.
- Als uw woning afbrandt, mag u heropbouwen.
- U moet geen planbaten betalen wanneer de bestemming van de grond waarop uw woning staat, in de toekomst verandert (van bijvoorbeeld landbouwgebied naar woongebied).

ZONEVREEMDE WONINGEN IN RUIMTELIJK KWETSBAAR GEBIED OF RECREATIEGEBIED: HET BETREFT VERGUNDE WONINGEN DIE NIET LIGGEN IN WOONGEBIED MAAR LIGGEN IN RECREATIEGEBIED OF IN RUIMTELIJK KWETSBAAR GEBIEDEN (OPGELET BEHALVE PARKGEBIED)

Het betreft woningen in bijvoorbeeld natuurgebied, bosgebied, groengebieden, dagrecreatie,...

- U kan zonder vergunning in alle zones onderhouds- en instandhoudingswerken uitvoeren die geen betrekking hebben op de stabiliteit.
- U kan zonder vergunning in alle zones werken uitvoeren die vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunning in toepassing van het besluit "kleine werken"
- U kan mits stedenbouwkundige vergunning in alle zones onderhouds- en instandhoudingswerken die wel betrekking hebben op de stabiliteit, uitvoeren.
- U kan mits stedenbouwkundige vergunning verbouwen binnen het bestaande bouwvolume.
- U kan geen functiewijzigingen uitvoeren.
- Als uw woning afbrandt, mag u heropbouwen tot 1.000 m³.
- U moet geen planbaten betalen wanneer de bestemming van de grond waarop uw woning staat, in de toekomst verandert (van bijvoorbeeld natuurgebied naar woongebied).

Voor de zonevrije woningen in Wemmel wordt bijkomend een aantal specifieke voorstellen geformuleerd voor een aantal clusters die overwegend niet behoren tot de openruimtestructuur en eerder aansluiten bij de bestaande nederzettingsstructuur.

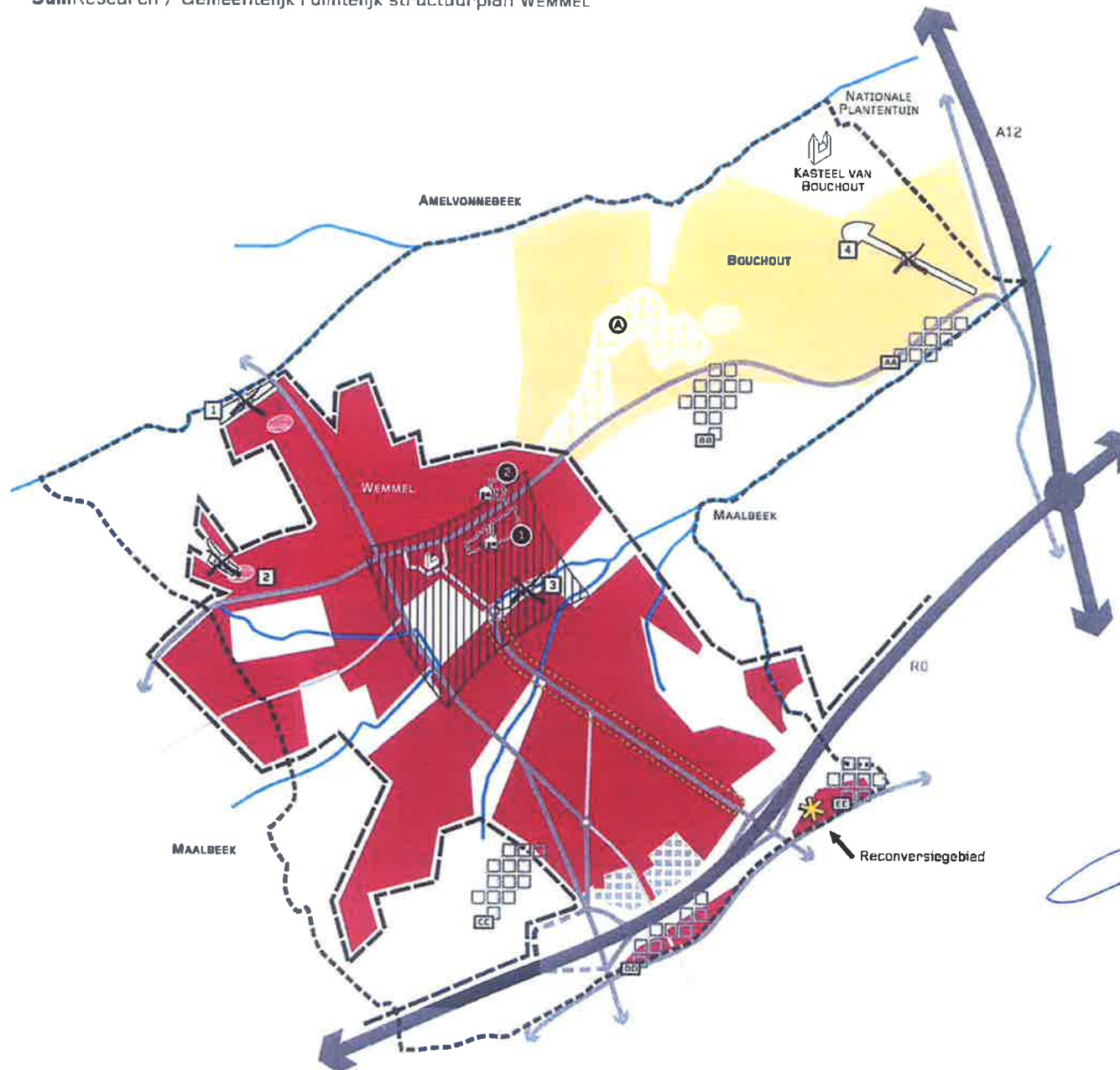
- **AA: Gebied Zijp / Maalbeekvallei:** het betreft hier een aantal woningen (en sportvelden) die gesitueerd zijn in parkgebied. Binnen de gewenste open ruimtestructuur werd er reeds voorgesteld om maatregelen te voorzien die de natuurlijke aspecten

van het valleigebied ten goede komen. De bestaande woningen in open bebouwing kunnen bestendig worden, mits voorkomen van verdere verharding en grootschalige uitbreiding in de richting van de beek.

- **BB: Gebied Frans Robbrechtsstraat / "De Ezel":** binnen dit gebied zijn er een aantal woningen die dieper in het landbouwgebied liggen. Er is ook een café op de hoek. In een RUP kunnen deze woningen bevestigd worden als overgang tussen het woongebied en de eigenlijke open ruimte.
- **CC: Gebied Ronkel:** deze woningen in gesloten bebouwing zijn typerend in het landschap zoals reeds aangehaald in de gewenste open ruimte structuur. Gesitueerd in agrarisch gebied. De visie bestaat eruit om de typerende vorm van de bebouwing te bestendigen.
- **DD: Gebied Romeinsesteenweg Deel 1:** deze woningen in buffergebied kunnen blijven bestaan indien de leefbaarheid kan gewaarborgd worden (nabijheid R0).
- **EE: Gebied Romeinsesteenweg Deel 2:** deze woningen in buffergebied kunnen blijven bestaan indien de leefbaarheid kan gewaarborgd worden (nabijheid R0).

- Bedrijven
- Handelszaken
- Landbouwbedrijven
- Openbaar gebouw
- Recreatie
- Woningen





02

Gewenste nederzettingsstructuur

BOVENLOKAAL BELEID

- Suggestie afbakening Vlaams stedelijk gebied rond Brussel
- W Hoofddorp Wemmel: stedelijke bebouwing, stimuleren van bebouwen van binnengebieden:
 - Vierwindenlaan
 - Gedeelte Molenweg - Zavelberg
- B Woonkern Bouchout met mogelijk invulling van binnengebied Bosch

LOKAAL BELEID

- X Schrappen vrijliggend woongebied tlv ontwikkeling beekvalleien en open ruimte:
 - 1: Vierwindenlaan en Amelvonnebeek (1,3ha)
 - 2: Molenweg en Zavelberg (1,1ha)
 - Niet ontwikkelen van woongebied
 - 3: Reigerslaan en J. Vanden Broeckstr (1,2ha)
 - 4: Parkweg (2,7ha)
- 1 Omzetten parkgebied naar woongebied en invullen met gedifferentieerde woontypologieën:
 - 1: Verhasselstraat - Robbrechtsstraat - Dries - Markt
 - 2: Robbrechtsstraat
- A Mogelijke gebieden voor wonen op lange termijn maar die nu gestructureerd worden met natuurlijke elementen (KLE...) en fiets- en voetgangersverbindingen: binnen woonkern Bouchout (buitengebied)
- W Centrumgebied Wemmel: investeren in de aantrekking
- W Stedelijke woonboulevard: toegang tot het centrum van Wemmel
- W Een aangepast beleid voor woningen buiten de geëigende bestemmingszones:
 - Algemeen decreet zoneringsvrije woningen
 - Gebiedsgericht, decreet met landschappelijke voorwaarden:
 - aa: Zijk / Maalbeekvallei
 - bb: Frans Robbrechtsstraat / "De Ezel"
 - cc: Rinkel
 - dd: Lommessesteenweg Deel 1
 - ee: Lommessesteenweg Deel 2

0 0,5 1
KILOMETER

Opdrachtgever: gemeentebestuur Wemmel
1802/phm/februari 2011

4.3. GEWENSTE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR

4.3.1. UITGANGSPUNTEN

STREVEN NAAR INTEGRATIE VAN NIET-STORENDE ECONOMISCHE ACTIVITEITEN IN HET WOONGEBIED

In het centraal woongebied is een aanvaardbare vermenging van woningen met lokale bedrijvigheid, diensten en kleinhandel mogelijk. Op die manier wordt de woonfunctie in dit gebied ondersteund en worden de openruimtegebieden ontlast van nieuwe ruimte-aanspraken. De draagkracht van de (woon)omgeving mag echter niet overschreden worden. Bedrijfsactiviteiten die wegens hun hinder, schaal, verkeersoverlast, ... binnen de woongebieden niet aanvaardbaar zijn, moeten op een aantal plaatsen worden geconcentreerd, namelijk in een aantal activiteitenzones.

Bijkomende gemeentelijke gemeenschapsvoorzieningen dienen in eerste instantie in het stedelijk kerngebied voorzien te worden, voor zover ze niet hinderlijk zijn voor de woonomgeving. De nieuwe locatie van het containerpark is hiervan een goed voorbeeld.

4.3.2. BELEIDSELEMENTEN

De volgende beleidselementen kunnen opgesteld worden:

UITWERKEN VAN EEN ACTIVITEITENAS LANGSHEEN DE AS WINDBERG – KAASMARKT – DR. H. FOLLETLAAN - STEENWEG OP BRUSSEL

Langsheen de as Windberg – Kaasmarkt – Dr. H. Folletlaan - Steenweg op Brussel (met uitzondering van het deel tussen de Diepestraat en de Meyskenslaan) zijn er verschillende handelszaken aanwezig die daar verder kunnen blijven bestaan. Vanuit het bedrijvenonderzoek zijn er hier een aantal zaken naar voor gekomen die behoefte hebben aan bijkomende bedrijfsruimte. Er wordt vanuit gegaan dat als de detailhandelszaken aanvaardbaar kunnen uitbreiden langsheen de Steenweg op Brussel, dan moet dat mogelijk blijven. Uiteraard moet rekening worden gehouden met het dwarsen van de Maalbeekketting en met de mobiliteitsdraagkracht. Elders in het centrum worden er normaal geen grootschalige uitbreidingen voor detailhandel toegestaan.

RECHTSZEKERHEID BIEDEN AAN DE BESTAANDE BEDRIJFVIGHEID IN HET WOONGEBIED

In het centrum bestaat er een verwevenheid tussen wonen en kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid. De meeste van deze bedrijfsactiviteiten zijn niet hinderlijk voor de woonomgeving, en dienen dus niet als zonevreemd beschouwd te worden.

Bedrijfsactiviteiten die qua schaal en aard verzoenbaar zijn met de woonfunctie kunnen dus ook in de toekomst bestendig worden. Uitbreiding van een bedrijf is mogelijk voor zover de bedrijfsactiviteiten niet storend zijn voor de woonfunctie.

In sommige gevallen strookt de ruimtelijke verwevenheid van het bedrijf echter niet meer met de wooneisen. In dat geval spreken we van ruimtelijke zonevreemdheid. Voor deze bedrijven dient bij een aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning en/of milieuvergunning een ontwerpsschets voor het ganse gebied ingediend te worden. Indien blijkt dat de bedrijfsactiviteit niet meer verenigbaar is met de woonfunctie moet gedacht worden aan een eventuele overplaatsing naar een activiteitenzone. In de praktijk kunnen twee soorten redenen worden genoemd waarom het gewenst kan zijn dat bestaande bedrijven uit het woongebied worden overgeplaatst:

- De bedrijfssoefening veroorzaakt voor het wonen een onacceptabele hinder die niet bij de bron kan bestreden worden;
- Handhaving van het bedrijf of bedrijfsruimten kunnen een aanzienlijke verbetering van de woonwijk in de weg staan.

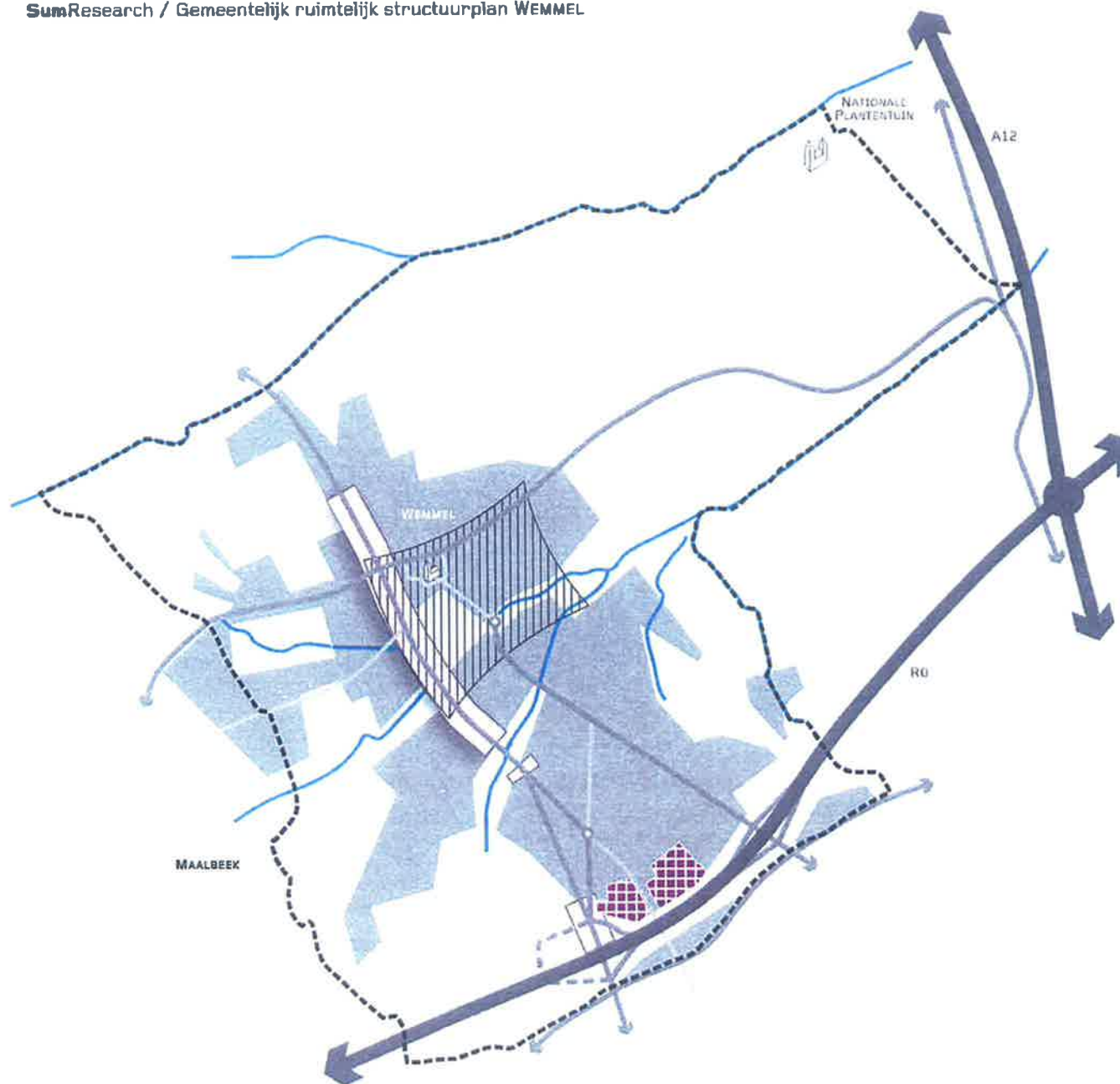
In het kader van dit structuurplan wordt geen uitspraak gedaan over de "hinderlijke bedrijven" afzonderlijk. De beoordeling of een bedrijf al of niet hinderlijk is voor de (woon)omgeving hangt naast een aantal objectieve criteria (milieuhinder, verkeersaantrekkende werking, ...) vooral af van subjectieve elementen, waarbij datgene als hinderlijk wordt beschouwd door de bewoners als zodanig wordt ervaren. Deze afweging situeert zich enerzijds op het niveau van het (milieu)vergunningenbeleid in het kader van de Vlaamse wetgeving, en anderzijds op het niveau van de ruimtelijke uitvoeringsplannen. Indien het bedrijf als hinderlijk wordt beschouwd, dient het zich te herlocaliseren naar de activiteitszone.

EEN AFWEGINGSKADER VOOR ZONEVREEMDE BEDRIJVEN

Indien een bedrijf volgens het gewestplan in een openruimtebestemming is gelegen, dan spreekt men van planologische zonevreemdheid. De volgende criteria dienen te worden bekeken, in het geval van vraag tot uitbreiding:

- Ligging ten opzichte van de gewenste openruimtestructuur: een aantasting van de open koutergebieden, van de valleigebieden Amelvonnebeek en Maalbeek moet maximaal beperkt blijven
- Ligging ten opzichte van bebouweruimtestructuur: maximaal aansluitend bij de stedelijke kern of de deeltkern Bouchout
- Mobiliteit : ligging t.o.v. de gewenste categorisering van het wegennet (ontsluiting via woonstraten is af te raden)
- De aard van de activiteiten (principe van milieuzonering)
- Landschappelijke inkleding van de bedrijfsgebouwen

Het aantal zonevreemde bedrijven in Wemmel is zeer beperkt, de meeste zijn gelegen op de rand van de Maalbeekvallei en allen sluiten onmiddellijk aan op het bebouwde weefsel. De ontwikkelingsperspectieven voor deze bedrijven worden bijgevolg afgestemd op de perspectieven van het centrum en het maximaal vrijwaren van de Maalbeekketting. Dit betekent dat ze verder kunnen functioneren en uitbreiden, op voorwaarde dat ze de ontwikkelingsperspectieven van de beekvalleien niet in het gedrang brengen en zelfs versterken.



03

Gewenste ruimtelijk economische structuur

Zie tekening

-  Hoofddorp Wemmel / woorkern Bouchout:
-  Integratie van niet-storende economische activiteiten in het woongebied
-  Integreren en versterken van bestaande bedrijventerrein/kantorenzone
-  Lokale activiteitenas



Opdrachtgever: gemeentebestuur Wemmel
1802/phm/januari 2011

4.4. TOERISTISCH-RECREATIEF BELEID

4.4.1. UITGANGSPUNTEN

MOGELIJKHEDEN VOOR VRIJETIJDSBESTEDING VOORZIEN IN DE GEMEENTE

Inwoners van Wemmel moeten hun vrije tijd kwalitatief en dicht bij huis kunnen doorbrengen. Het beleid richt zich op het bundelen van de bijkomende behoeften aan recreatiegebieden in of zo dicht mogelijk bij het woongebied. Hierbij moeten de locatie en haar activiteiten afgewogen worden t.o.v. de draagkracht van de ruimte en zo goed als mogelijk aansluiten bij de bebouwde ruimte.

VERDERE UITBOUW VAN HET CULTUREEL, TOERISTISCH EN RECREATIEF NETWERK

Op toeristisch-recreatief vlak heeft Wemmel enkele troeven: een groen, gevarieerd en reliëfrijk landschap, het groen kader in het 'woonpark Bouchout' door de aanwezigheid van de Nationale Plantentuin, historisch restanten zoals kastelen (het gemeentehuis) en hoeves,... aantrekkelijk voor passieve recreatie zoals wandelen en fietsen. Een ideale trekpleister voor dagtoerisme. Men zou op gemeentelijk niveau een wandel- en fietsroutenetwerk kunnen inleggen die al deze speerpunten met elkaar verbindt. Een verantwoorde en kwaliteitsvol recreatief medegebruik van de open ruimte kan deze laatste helpen vrijwaren van verdere bebouwing. Men dient hierbij wel aandacht te besteden aan de kwalitatieve invulling ervan, met een goede ruimtelijke afweging tussen recreatie en de aanwezige natuurwaarden.

Het bestaande cultureel centrum "De Zandloper" dient verder aandacht te besteden aan een uitgebreid programma, zowel voor Nederlands- als Franstalige inwoners van de gemeente.

De bestaande sportinfrastructuur komt verspreid voor over de gemeente Wemmel, waaronder een aantal juridisch zonevreemd. Behoeft aan nieuwe sportinfrastructuur kunnen het best bij bestaande zone-eigen recreatiegebieden aansluiten. Ruitertoerisme is vooral aan de rand van de gemeente terug te vinden waarbij maneges worden ondergebracht in voormalige boerderijen. Deze vorm van recreatie dient verder ondersteund te worden, met aandacht voor hun zonevreemde inplanting.

4.4.2. BELEIDSELEMENTEN

De volgende beleidselementen kunnen opgesteld worden:

BESTAANDE CONCENTRATIE VAN SPORTVOORZIENINGEN BEHOUDEN

Recreatieve voorzieningen worden best gegroepeerd omwille van hun verkeersgeneratie die ze meestal met zich meebrengen. Door de huidige concentraties in de nabijheid van de Steenweg op Brussel te behouden kunnen de kosten ook beperkt worden voor de bouw van nieuwe infrastructuren indien noodzakelijk.

De bestaande recreatievoorzieningen nabij de R0 langs de Steenweg op Brussel moeten zich verder kunnen ontwikkelen, en specifiek het cultuurhistorisch waardevolle voormalige clubhouse "club Sportif Saint-Michel".

EEN AFWEGINGSKADER VOOR ZONEVREEMDE RECREATIE

De gemeente is bezig met de opmaak van een sectoraal RUP omtrent zonevrije recreatie. Uit de inventaris blijkt dat een zevental terreinen zonevrij gelegen zijn. Het volgende afwegingskader wordt voorgesteld:

- Ligging ten opzichte van de gewenste openruimtestructuur: een aantasting van de open koutergebieden, van de valleigebieden Amelvonnebeek en Maalbeek moet maximaal beperkt blijven.
- Ligging ten opzichte van bebouweruimtestructuur: maximaal aansluitend bij de stedelijke kern of de deeltkern Bouchout
- Mobiliteit : ligging t.o.v. de gewenste categorisering van het wegennet (ontsluiting via woonstraten is af te raden)
- Landschappelijke inkleding van de recreatieve gebouwen

Op basis hiervan kunnen al een aantal uitspraken worden gedaan per deelgebied:

Zonevrije terreinen die gelegen zijn binnen of aansluiten bij het stedelijk gebied

Deze terreinen krijgen maximale ontwikkelingsmogelijkheden, uiteraard rekening houdend met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving (o.a. mobiliteit, buffering).

Zonevrije terreinen die gelegen zijn in de Maalbeekvallei

Deze terreinen kunnen behouden blijven, maar elke bijkomende ontwikkeling dient rekening te houden met de aanwezige vallei, die maximaal onbebouwd moet blijven. In concreto gaat het over de volgende private sportterreinen:

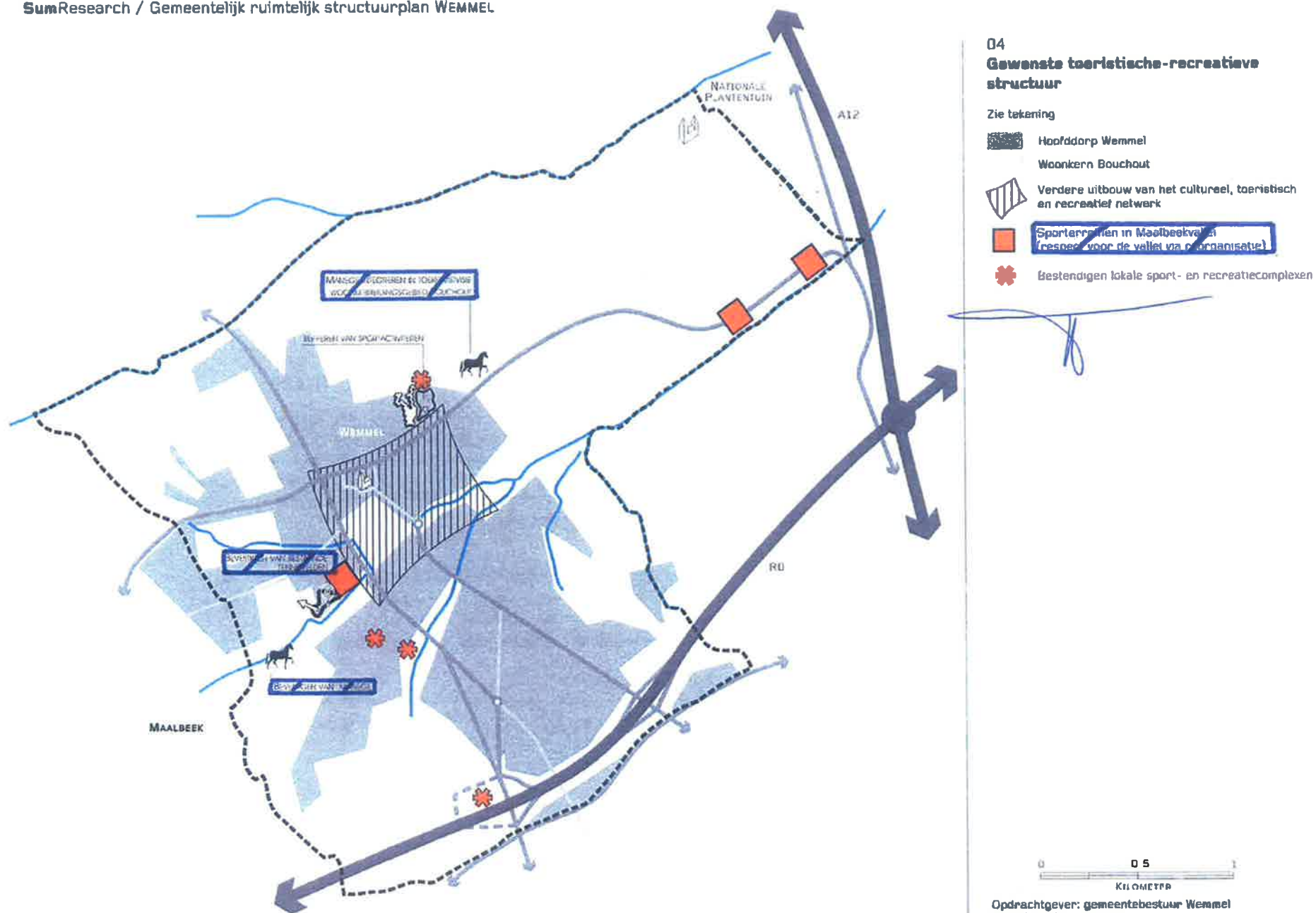
- **Tennisclub thv Reek in Maalbeekvallei:** deze tennisclub is momenteel met haar terreinen tot tegen de Maalbeek aan uitgebouwd. De gemeenteraad wenst de regulatie van deze tennisterreinen. De club heeft een groen karakter en verlies van terreinen zal het einde betekenen van de club.
- **Sportcentra thv Zijk in Maalbeekvallei:** tussen het Beverbos en de A12 is er volgens het gewestplan natuur- en parkgebied tussen de straat Zijk en de Maalbeek. Echter zijn er in werkelijkheid twee sportcentra met daartussen villa's aanwezig. Thv de woningen is er de mogelijkheid om het valleigebied ruimte te geven, thv de sportcentra is het moeilijker. Er wordt voorgesteld om maatregelen te voorzien die de natuurlijke aspecten van het valleigebied ten goede komen. Dit wil zeggen dat er in de eerste plaats ruimte moet worden voorzien voor het water en dat de beplanting aangepast is aan de voorwaarden van het valleigebied (zie ook open ruimte en nederzettingstructuur).

Er komen geen zonevrije terreinen voor in de waardevolle agrarische open ruimte (behoudens maneges, zie verder).

INTEGREREN EN BEHOUDEN VAN BESTAANDE MANEGES IN DE HUIDIGE STRUCTUUR

Binnen de gemeente zijn er twee maneges aanwezig. Binnen de gewenste visie wordt er vooropgesteld dat deze hun activiteiten kunnen behouden met respect voor de activiteiten en voornemens in de omgeving. Het betreft de volgende locaties:

- **Manege in het woonuitbreidingsgebied Bouchout:** binnen de visie omtrent het woonuitbreidingsgebied Bouchout wordt er voorgenomen om de bestaande manege te integreren. Dit wil zeggen dat wanneer er bijvoorbeeld in de toekomst toch woonactiviteiten zouden bijkomen de manege mag blijven bestaan en de nodige ruimte krijgt. Ook ruitpaden moeten geïntegreerd worden in de omgeving (zie ook gewenste openruimte structuur).
- **Manege in de Maalbeekvallei:** aansluitend het landbouwgebied Obbergen/Ronkel is er een manege aanwezig binnen het valleigebied van de Maalbeek. Er wordt voorgesteld om deze manege te behouden daar zij recreatief een aanvulling is voor Wemmel. Ze is namelijk dicht bij het centrum van Wemmel gesitueerd maar kan toch een prima rol vervullen als overgang naar de open ruimte (vertrekken van ruitpaden,...). Deze manege moet wel de nodige uitbreidingsmogelijkheden krijgen op haar huidige locatie, .



4.5. GEWENSTE VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR

4.5.1. UITGANGSPUNTEN

De afwerking van het complex ter hoogte van het Universitair Ziekenhuis van Jette in functie van het ziekenhuis, was in het verleden een belangrijk actiepunt in het gemeentelijk ruimtelijk beleid van Wemmel. Voornoemde discussiepunt dient gekaderd te worden in de visie van het Vlaamse Gewest die de uitbreiding van knooppunten op primaire wegen wenst tegen te gaan in functie van de verkeersveiligheid en een vlotte doorstroming; hier dient nagegaan in welke mate een optimalisatie van het bedoelde knooppunt kan worden vooropgesteld.

De weginfrastructuur in Wemmel wordt bepaald door één bovenlokale weg, zijnde de Steenweg naar Brussel – Dr. H. Folletlaan – Kaasmarkt – Windberg die een verbinding verzorgt tussen Merchtem en Brussel en waarlangs verschillende gemeentelijk voorzieningen gelokaliseerd zijn. Deze is door de provincie geselecteerd als secundaire weg III. Een aanpak van de verkeersveiligheid, vooral voor fietsers, en aandacht voor het openbaar vervoer staat hier voorop.

De Limburg Stirumlaan – Steenweg naar Merchtem is een belangrijke gemeentelijk verbindingsweg, met lokale commerciële activiteiten. Deze weg sluit aan op het op- en afrittencomplex van de R0, waardoor veel doorgaand verkeer van deze weg gebruik maakt. Daarom dient een functie aan deze weg gekoppeld te worden die eerder verzamelend en ontsluitend werkt voor de omliggende woonwijken. Ook aan de overige gemeentelijke verbindingswegen dient een kwalitatieve functie en daarmee samengaande inrichting gekoppeld te worden, waarbij aandacht voor de veiligheid en leefbaarheid voorop staat. Het lokaal wegennet dient tevens aantrekkelijk te worden ingericht voor het fietsverkeer (met lineair groen, fietspaden, ...).

SAMENGEVAT KUNNEN DE VOLGENDE VOORNAAMSTE KNELPUNTEN WORDEN OPGESTELD

- Stedenbouwkundig:
 - Verstedelijkingsdruk vanuit Brussel
 - Historisch karakter Steenweg Op Brussel (verdichte structuur op oud wegprofiel)
- Autoverkeer:
 - Veel doorgaand verkeer (Merchtem → Brussel)
 - Hoge verkeersdruk op provinciebaan
 - Parallelverkeer A12 naar E40 ipv R0
 - Te ver doorgedreven éénrichtingsverkeer
 - Romeinse Steenweg = gemeentegrens
 - Zware parkeerdruk
 - Géén parkeerplaatsen voor vrachtwagens
- Openbaar vervoer:
 - Geen aansluiting op het Brussels openbaar vervoersnet
 - Versnipperde bushaltes en buslijnen

- Fietzers:
 - Ondermaatse fietsvoorzieningen op beide hoofdassen
 - Recreatief fietsverkeer Vandervekenstraat wordt gestoord door sluipverkeer
- Verkeersleefbaarheid:
 - Slecht langsheen de Steenweg Op Brussel (thv éénrichting)
 - Grote assen: te weinig parkeerplaatsen en moeilijk over te steken

VOORNAAMSTE DOELSTELLINGEN UIT HET MOBILITEITSPLAN WEMMEL

- Wemmel als een hoogwaardige en leefbare woongemeente uitbouwen
- Optimaliseren van de doorgaande verkeersstromen die gericht zijn op de RD, op de daartoe voorziene as(sen)
- Maximaal verkeersluwe straten creëren
- Verminderen van de hinder ten gevolge van doorgaande (sluip)verkeersstromen op de hoofdassen door de gemeente
- Sluipverkeer door woonstraten verminderen.
- Verhogen van de verkeersveiligheid door het drastisch verminderen van het aantal ongevallen op de noord-zuidassen
- Creëren van vlotte en veilige openbare vervoersas(sen)
- Aanvaardbare parkeerdruk binnen de volledige gemeente nastreven, een maximale parkeerplaatsbezetting van 80% in de centrumzones en maximaal 70% in het groter omliggend gebied
- Een duurzame oplossing bieden aan het huidige parkeerprobleem voor vrachtwagens
- Uitbouwen van een samenhangend gemeentelijk fiets- en wandelnetwerk, aansluitend op de bovenlokale routes en aansluitend op het netwerk van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

4.5.2.

GEWENST BELEID

Om de uitgangspunten omtrent de verkeers- en vervoersaspecten te kunnen realiseren wordt het volgende beleid voorgesteld:

DUIDELIJKE CATEGORISERING VAN DE WEGEN

Wegen worden gecategoriseerd in bepaalde klassen. Hiermee wordt aangegeven welke functie een specifieke weg heeft. Een goed doorgevoerde categorisering der wegen heeft positieve effecten op de verkeersveiligheid, verkeersleefbaarheid, bereikbaarheid en de doorstroming, tevens zal onbedoeld gebruik in de vorm van sluipverkeer worden tegengegaan. Een goede wegcategorisering wordt aangevuld met een bewegwijzering die het verkeer stuurt, afhankelijk van de bestemming, richting de juiste weg. Ook worden grote sprongen in categorisering steeds zoveel mogelijk vermeden bestudeerd. Het is belangrijk om rekening te houden met de reeds bestaande lokale categorisering van deze aanliggende gebieden om de uniformiteit en de begrijpbaarheid voor de weggebruiker hoog te houden.

De bovengemeentelijke wegcategorisering wordt overgenomen uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) en het Provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (RSVB). Dit wil zeggen dat de R0 Ring om Brussel aangeduid is als hoofdweg, de toekomstige parallelwegen als primaire wegen (type nog niet bepaald) en de Steenweg op Brussel-Dr. H. Folletlaan- Windberg- Steenweg op Merchtem van centrum Merchtem tot aan de grens met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gecategoriseerd is als secundaire weg type III (m.i.v. éénrichtingslus I. Meyskensstraat-Diepestraat). De hoofdfunctie van een secundaire weg type III wordt in het RSVB omschreven als een belangrijke fiets- en openbaar vervoersas voor lokale en regionale verbindingen. Voor autoverkeer wordt er geen verbindende functie op regionaal niveau nagestreefd, wel heeft de weg een beperkte ontsluitende functie op regionaal niveau en vooral een belangrijke toeganggevende functie. De Steenweg op Brussel dient dan ook volgens deze functie ingericht te worden.

De Romeinsesteenweg en de Dikke Beuklaan zijn een speciaal geval. Deze vormen de gewestgrens met Brussel. De wegbeheerders zijn de gemeenten Wemmel en Grimbergen aan Vlaamse kant en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aan de Brusselse kant. In Brussel wordt een eigen methodiek van categorisering toegepast. De Dikke Beuklaan is gecategoriseerd als 'hoofdweg' (op 2 na hoogste categorie van het primair net) en de Romeinsesteenweg is gecategoriseerd als 'interwijkenweg'. De gemeente Wemmel suggereert om de Romeinsesteenweg en de Dikke Beuklaan (de Vlaamse wegheft) een categorisering te geven die aansluit bij de Brusselse, namelijk een secundaire II of III. Het is aan de provincie Vlaams-Brabant om dit element te onderzoeken bij de herziening van het provinciaal ruimtelijk structuurplan.

Aanvullend op de tot hiertoe gecategoriseerde wegen conform de beleidsplannen van de aangrenzende gemeentes en het aangrenzende gewest worden ook de volgende wegen nog gecategoriseerd:

LOKALE WEG TYPE I:

- De Limburg Stirumlaan tussen de Romeinsesteenweg en de Maalbeeklaan, samen met de Maalbeeklaan tussen de rotonde met de De Limburg Stirumlaan en de geplande rotonde met de Dr. H. Folletlaan en de Kaasmarkt

Deze wegen zorgen voor de verbinding van op- en afrit 8 met de doorgaande noord-zuid verbinding richting Merchtem, de Steenweg op Brussel. De gemeente laat het initiatief aan de provincie over voor een eventuele omvorming tot secundaire weg III.

- Boechoutlaan (verbinding Wolvertem, Meise, Wemmel en het Brussel Gewest)
- Rassel (ontsluiting van de woonwijken ten westen van de noord-zuidas) en verbinding met Relegem
- Fr. Robbrechtsstraat en Zijp (ontsluiting woonwijken ten noorden van het centrum en de deekern Boechout)

LOKALE WEG TYPE II:

- De J. De Ridderlaan tussen de rotonde met De Limburg Stirumlaan en de Steenweg op Brussel: zorgt voor de ontsluiting van de woon- en werkzones naar de noord-zuidas en naar de Limburg Stirumlaan en het op- en afrittencomplex nr. 8.

Alle overige wegen zijn gecategoriseerd als lokale weg type III en krijgen dus een erftoegangsfunctie.

AFBAKENING VAN VERBLIJFSGEBIEDEN

Door de sterke verstedelijking is de gemeente Wemmel volledig te classificeren als verblijfsgebied. Dit wil zeggen dat het openbaar domein op maat van de zwakke weggebruikers (voetganger en fietser) moet ingericht worden, met uitzondering van de geselecteerde wegen waar de doorstroming van het gemotoriseerd verkeer ook dient gewaarborgd te worden. Om de overgang aan te tonen tussen de verblijfsgebieden en de open ruimte gebieden moet er een duidelijk poorteffect worden uitgewerkt. Deze overgang wordt hoofdzakelijk versterkt door de inrichting van de straten (zone 30,...). Vooral de schoolomgevingen en de aanrijroutes daarbij dienen de nodige aandacht te krijgen.

UITWERKING VAN EEN FIETSROUTENETWERK

Het uitbouwen van een kwalitatief fietsroutenetwerk biedt veilige, snelle en comfortabele routes voor fietsers. Naast de verblijfsgebieden die sowieso worden ingericht op maat van de fietser is het nodig om breedmazige hoofdroutes voor zowel functioneel als recreatief gebruik aan te duiden en een maasverfijning in de vorm van lokale fietsroutes door te voeren. Dit alles verhoogt de continuïteit en samenhang van het netwerk.

Door de provincie Vlaams Brabant zijn zowel functionele als recreatieve fietsroutes in de gemeente Wemmel aangeduid. Functionele fietsroutes zijn

- de noord-zuidas Steenweg op Brussel – Folletlaan – Kaasmarkt – Windberg
- de oost-westas Rassel – Robbrechtstraat – Zijp
- Boechoutlaan
- Romeinsesteenweg – Dikke Beuklaan

Deze assen dienen prioritair uitgerust te worden met de noodzakelijke fietsvoorzieningen.

Er loopt een door de provincie aangeduide recreatieve fietsroute over het grondgebied van Wemmel, deze wordt vaak gebruikt door de schoolgaande jeugd ter aansluiting van de scholen in Brussel. Deze recreatieve fietsroute loopt over de Panoramastraat, J.

Vander Vekenstraat, P. Remekerstraat, Jagersweg, F. Robbrechtstraat en vervolgens door Boechout. Deze wordt vaak gebruikt door de schoolgaande jeugd ter aansluiting van de scholen in Brussel.

Verder sluit er op deze route ter hoogte van de P. Remekerstraat een route richting Relegem die loopt via Winkel, Vertongenstraat, J. Vandenbroeckstraat, Maalbeeklaan, Steenweg op Brussel, Ronkel, Dorekensveld en Obberg. Hierbij zou de verbinding tussen Obberg in Wemmel en de Oude Jetseweg in Asse verbeterd moeten worden.

Ook zijn door de provincie, naast de recreatieve fietsroutes, toeristische routes aangeduid. Deze lopen gedeeltelijk samen met de aangeduide recreatieve. De volgende trajecten zijn aangeduid als toeristische fietsroute:

- De Eddy Merckx-fietsroute loopt slechts een klein stukje over Wemmel langsheen de Plantentuin van Meise over de Bosweg, J. Van Gijsellaan en Schapenbaan.
- Het fietsknooppuntennetwerk Brabantse kouters kent twee knooppunten in Wemmel (één in het centrum en één in Boechout)

Volgende lokale fietsroutes vormen een verfijning van het bovenlokale netwerk en zijn bovendien afgestemd op de fietsroutes in de aangrenzende gemeenten:

- Bruyndonkxstraat-Guido Gezellestraat
- Koningin Astridlaan - J. De Ridderlaan
- Ambiorixlaan - Nervierslaan
- Steenweg op Brussel - L. Vander Zijpenstraat - J. Bogemansstraat
- Dries

Alle lokale fietsroutes zijn gelegen in verblijfsgebied. Er is met andere woorden geen doorstroming van gemotoriseerd verkeer, doch bestemmingsverkeer aanwezig.

OPENBAAR VERVOERSPLAN

- Tram: Geen doortrekking van tramlijn 9 tot Wemmel centrum maar wel verlenging van UZ-Brussel naar Koning Boudewijnstadion. Het tracé loopt over de Dikkebeuklaan, maar niet over de Romeinse Steenweg. Uit nader onderzoek blijkt dat de inpassing van een tram niet haalbaar is binnen het bestaand wegprofiel van de Is. Meyskensstraat en De Limburg Stirumlaan. Alternatieven zijn niet voorhanden.
- Busvervoer:
 - Maken van één centrale bushalte langs het kruispunt (toekomstige rotonde) van de Kaasmarkt met de Maalbeeklaan (waar alle buslijnen passeren) + inrichting van deze halte (vb fietsstallingen).
 - Lichtbeïnvloeding door de bussen op alle kruispunten langs de noord-zuidas (o.a. aan de Pastorijsstraat).
 - Toekomstig project: buslijn op toekomstige parallelweg van de RO met aansluiting op kruisende buslijnen.

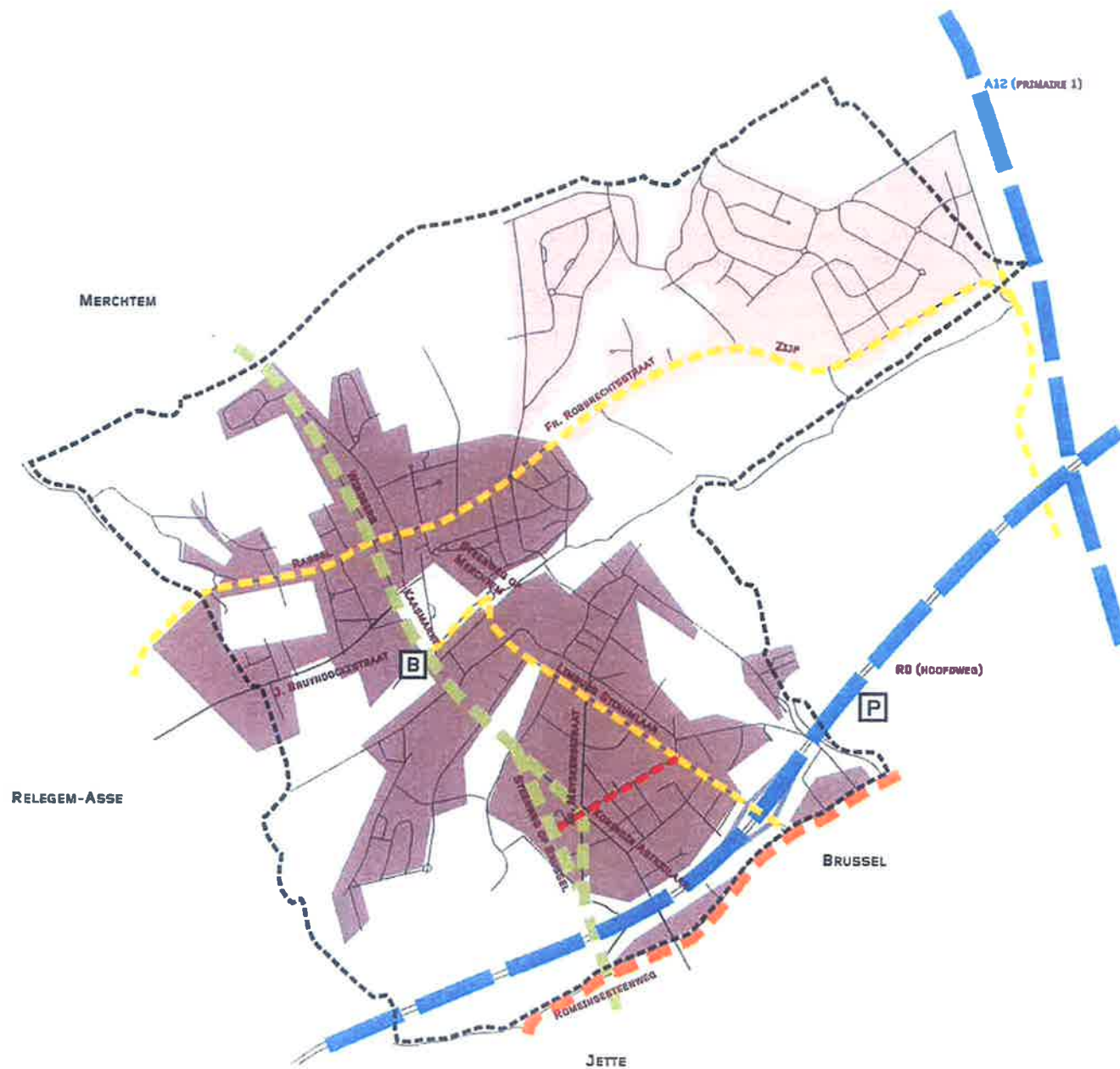
PARKEERPLAN

Het centrum van Wemmel wordt gekenmerkt door een algemeen hoge parkeerdruk. Het voorzien van bijkomende, centrale parkeerterreinen kan hier een oplossing voor zijn. Deze parkeerterreinen zijn best op de volgende locaties te

- Verhasseltstraat ter hoogte van de kruising met de Schoolstraat
- Reigerslaan, ter hoogte van de kruising met de Steenweg op Merchtem

Samen met de bestaande parking Dries aan de politie, zullen deze parkeerterreinen zorgen voor een vermindering van de parkeerdruk. Belangrijk is wel dat de locatie van deze terreinen goed geïndiceerd wordt en dat hiervoor een eenduidig parkeercirculatieplan wordt gevolgd. Verder zijn ook de looproutes van de parkings naar de belangrijkste bestemmingen belangrijk (voornamelijk de Markt). Het voorzien van extra parkeercapaciteit geeft bovendien de mogelijkheid om het parkeren op de Markt en de straten rond te Markt af te bouwen en eventueel te elimineren. Hierdoor kan de openheid van de Markt en dus de verkeersleefbaarheid substantieel verhoogd worden.

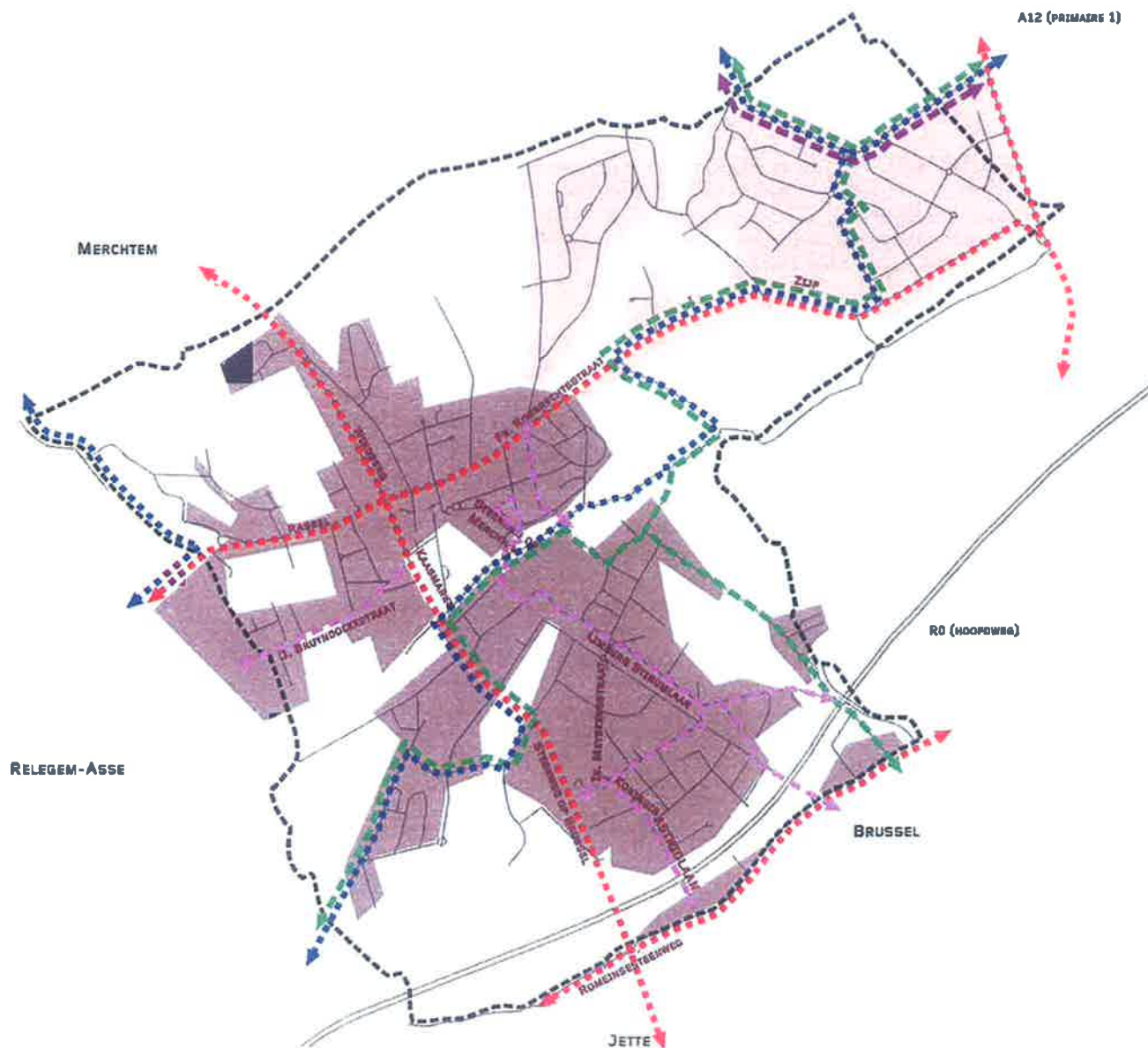
Binnen de gemeente Wemmel is een parkeertekort voor vrachtwagens vastgesteld. Dit komt voornamelijk door het ontbreken van een centrale vrachtwagenparking en het parkeerverbod in het merendeel van de straten op het grondgebied. Voorgesteld wordt om het vrachtwagenparkeren te concentreren op parking C van de Expo. In de toekomst zal deze randparking namelijk waarschijnlijk al gaan dienen als randparking voor de gemeente Grimbergen en de gemeente Wemmel en als P+R voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.



05

Gewenste verkeer- en vervoersstructuur

- Hoofdweg en primaire weg
- Secundaire weg type III
- Te onderzoeken secundaire weg
- Lokale weg type I
- Lokale weg type II
- P Parking C EXPO
- B Centrale bushalte
- Verblijfgebied: Wemmel
- Verblijfgebied: Bouchout



06 Gewenste fietsrouten netwerk

- ◄---► Functionele fietsroute (provincie)
- ◄---► Recreative fietsroute (provincie)
- ◄---► Fietsknooppuntennetwerk Brabantse Kouters
- ◄---► Lokale fietsroute (gemeente)
- ◄---► Eddy Merckx fietsroute
- Verblijfgebied: Wemmel
- Verblijfgebied: Bouchout

4.6.**GEWENSTE GLOBALE STRUCTUUR**

Wanneer de verschillende deelstructuren bij elkaar worden genomen kan de volgende globale gewenste structuur worden samengesteld.

Wemmel typeert zich als een compacte, maar te verdichten kern nabij het Brussels stedelijk gebied. Deze verdichting mag echter ten koste van het aanwezige groen in het centrum betekenen. Specifieke aandacht moet gaan naar de relatie en de afwerking tot de omliggende open ruimte van waardevolle en soms ingesloten landbouwgebieden, en de vallei van de Amelvonnebeek. Doorheen de verstedelijkte kern verbindt de opgewaardeerde Maalbeek de waardevolle open ruimte (de Maalbeeketting). Lokale bedrijvigheid wordt maximaal verweven met het wonen. Omwille van de beperkte openbaarvervoersontsluiting worden geen nieuwe grootschalige activiteiten ontwikkeld.

Het beeld van Wemmel wordt in belangrijke mate bepaald door de twee belangrijkste assen, namelijk de Limburg Stirumlaan en de Steenweg op Brussel. Deze beide assen hebben een belangrijke verbindende en ontsluitende functie. De as Windberg – Kaasmarkt – Dr. H. Folletlaan - Steenweg op Brussel (met uitzondering van het deel tussen de Diepestraat en de Meyskenlaan uitgebouwd als lokaal-stedelijke activiteitenas. Bij de Limburg Stirumlaan zal veel aandacht gaan naar de bestaande beeldwaarde.

Bouchout behoudt zijn specifiek residentieel en groen karakter.

Wemmel is uitstekend bereikbaar met de wagen door zijn ligging aan de Ring rond Brussel. De negatieve effecten van deze ligging worden maximaal gemilderd door behoud en versterken van de groene inbuffering.



07

Globale gewenste structuur

-  Suggestie afbakening Vlaams stedelijk gebied rond Brussel
-  Hoofddorp Wemmel: stedelijke bebouwing, stimuleren van bebouwen van binnengebieden
-  Woonkern Bouchout met mogelijk invulling van binnengebied
-  Centrumgebied Wemmel: investeren in de aantrekking
-  Vallei van Amelvonnebeek als lokaal natuurverbingsgebied
Vallei van Maalbeek en zijbeken als lokaal natuurverbingsgebied doorheen verstedelijkt gebied: verbinding van de verschillende bestaande groenstructuren, de "Maalbeekketting"
-  Natuurverbinding langsheen wegbermen RD in combinatie met buffering
-  Behoud van landbouwactiviteiten op de kleine koutergebieden als onderdeel van de groene gordel rondom Brussel: De Ezel, Hollandveld, Hammesehoek, Obbergen Afbakenen als bouwvrije zones
-  Behoud open ruimte ivm omliggende bewoners (hobbylandbouw, wandelpaden, versterking kleine landschapselementen,...)
Groenstructuur en fiets- en wandelpaden realiseren
A: Woonuitbreidingsgebied Bouchout
B: Reek
C: Overbos
-  (Natuur)verbindingen doorheen Bouchout: niet waterloop-gebonden.
-  Behouden van zichten op het landschap
-  Integreren en versterken van bestaande bedrijventerrein/kantorenzone
-  Activiteitsnas
-  Bestendigen lokale sport- en recreatiecomplexen



Opdrachtgever: gemeentebestuur Wemmel
1802/phm/januari 2011

5. GEWENSTE RUIMTELIJK STRUCTUUR OP MICROSCHAAL

De microschaal is door de samenhang van verschillende ruimtelijke structuren te differentiëren in gebieden met specifieke ruimtelijke kenmerken. Het aantal deekernen in Wemmel is beperkt tot Wemmel en Bouchout. Daar Bouchout bestaat uit verkavelingen wordt de uitwerking op microschaal beperkt tot de kern van Wemmel.

5.1. WEMMEL

De microschaal mbt Wemmel wordt besproken aan de hand van:

- Aandachtspunten uit de bestaande ruimtelijke structuur
- Ontwikkelingsopties

5.1.1. AANDACHTSPUNTEN UIT DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

STEDELIJKE DICHTHEDEN MET EEN DORPSKARAKTER

Wemmel is een kern die op een atypische wijze is gestructureerd. De grootste dichtheden en wijken met duidelijk stedelijke allure bevinden zich ten zuiden van de Maalbeek. Het historische centrum ten noorden van de Maalbeek heeft nog eerder een dorpskarakter. Door de ontwikkeling van de nieuwe markt heeft men getracht ook in dit deel stedelijke dichtheden te halen en bovendien een marktplein te bieden voor deze kern.

De historische kern ontbreekt eenheid en structuur.

TWEE BELANGRIJKE ASSEN

Wemmel wordt gestructureerd door twee belangrijke noord-zuid assen, de Limburg-Stirumlaan en de Steenweg op Brussel. Langs Steenweg op Brussel zijn de meeste handelszaken gevestigd. Ze doet ook dienst als belangrijkste verbindings- en ontsluitingsassen van de gemeente. De Limburg Stirumlaan heeft een duidelijk verschillend karakter door de aanwezigheid van een grotere architecturale eenheid. Het wegprofiel is hier ook aangepast zodat ook fietsers en voetgangers ruimte krijgen. De Steenweg op Brussel en Kaasmarkt missen deze eenheid. Ook stelt zich hier een probleem op het vlak van verkeersveiligheid. De meeste bebouwing langs deze as is van recentere datum en varieert sterk in karakter.

OPENRUIMTE IN EN ROND DE KERN

Deze assen staan loodrecht op de valleistrukturen die bepalend is voor de openruimtes in en rond de kern. In de historische kern is een belangrijk deel van de Maalbeek vallei ingericht als park. Ten zuiden van de Maalbeek zijn er minder openruimtes die opengesteld zijn voor het publiek.

STERK AUTOGERICHT

De gemeente is zeer sterk autogericht. Dit geeft aanleiding tot een aantal problemen. De hoofdassen lopen vol en ook in de woonstraten is er vrij veel verkeer. Alhoewel een heel aantal straten een uitgesproken woonkarakter hebben, kan op dit ogenblik de verkeersleefbaarheid maar zelden worden gegarandeerd.

NEIGING TOT APPARTEMENTERING

In de kern is er een duidelijk trend merkbaar van appartementering. Wemmel heeft reeds een zeer hoog aantal appartementen in hun woningbestand. Er worden ook steeds meer ééngezinswoningen omgevormd tot een aantal appartementen. Daardoor komen er problemen in verband met parkeer druk en leefbaarheid in bepaalde wijken.

NOOD AAN BETAALBARE HUISVESTING

Wemmel heeft een zeer laag aandeel van huisvesting voor de lagere inkomensklassen.

GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN ZIJN GESPREID

De gemeenschapsvoorzieningen (scholen, sportterreinen,...) komen zeer verspreid voor in de kern. Meestal zijn ze gekoppeld aan een groene openruimte of hebben ze zelf een zeer groen karakter.

5.1.2.**ONTWIKKELINGSOPTIES**

De huidige kern van Wemmel heeft zeer veel kwaliteiten, maar dreigt slachtoffer te worden van zijn eigen aantrekking. Het is de bedoeling om deze kwaliteiten te behouden en waar kan te versterken en bovendien een verdere uitbreiding zo te realiseren dat ze geen negatieve invloed heeft op deze kwaliteiten.

Om dit te bereiken worden volgende ontwikkelingsopties genomen:

- Investeren in het historische centrum
- Nieuwe woonontwikkelingen met vernieuwende woontypologieën
- Activeren van onbebouwde bouwgrondreserves
- Uitbouwen van twee stedelijke boulevards met een eigen karakter
- In stand houden van de beeldkwaliteit van historische gebouwen
- Verbeteren toegankelijkheid van groene ruimtes
- Versterken gemeenschapsvoorzieningen
- Realiseren van voldoende fiets en voetgangers verbindingen
- Verbeteren van de verkeersveiligheid in woonstraten
- In stand houden van zichten op het landschap

INVESTEREN IN HET HISTORISCHE CENTRUM

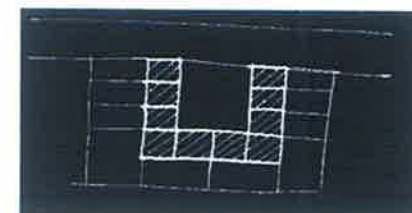
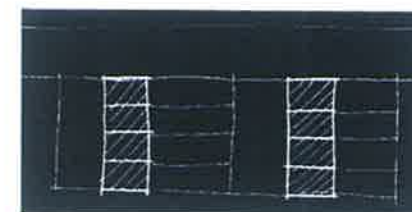
Het historisch centrum ligt wat excentrisch binnen de kern van Wemmel. De kleinhandel is niet gesitueerd in dit centrum. Door een nieuw centrum te bouwen werd een markt gecreëerd en een commerciële pool die aansluit bij het historische centrum.

In het centrum moet in de eerste plaats geïnvesteerd worden in de openbare ruimte. Op die manier kan de beeldkwaliteit verhoogd worden en kan de aantrekking van dit centrum worden verbeterd. Bij de herinrichting wordt ernaar gestreefd om een homogeen beeld te creëren voor het centrumgebied zodat een duidelijk identiteit ontstaat.

Bovendien kan door een bijkomende woonontwikkeling ten noorden van de nieuwe markt ook het aantal inwoners in dit gebied nog verhogen. Deze ontwikkeling is ook een uitgelezen kans om het aanbod aan betaalbare woningen te verhogen. Aangezien het gebied in parkgebied is gelegen, zal een bestemmingswijziging noodzakelijk zijn. Om te zorgen voor een kwalitatief hoogstaande ontwikkeling kan eventueel gewerkt worden met een wedstrijdformule, waarin een totaalconcept voor de site wordt uitgewerkt. Maar in de eerste plaats wordt ervoor gekozen om heel het historische centrum uit te werken in een masterplan. In deze ontwikkeling zal een mix van woontypologieën worden aangeboden. Er zal gestreefd worden naar voldoende hoge dichtheden.

NIEUWE WOONONTWIKKELINGEN MET VERNIEUWENDE WOONTYPOLOGIEËN

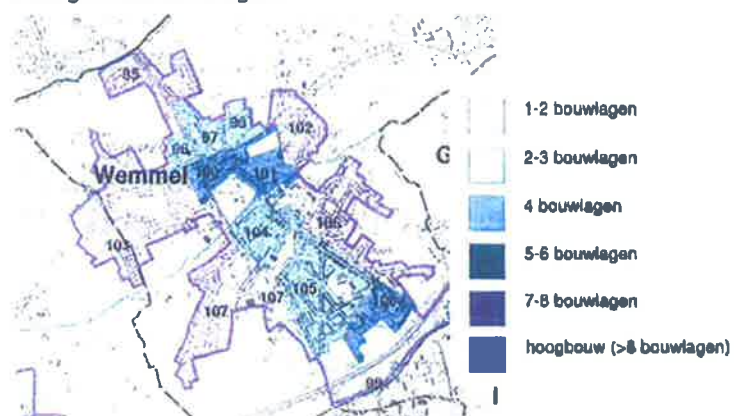
Niet alleen in het centrum kan gedacht worden aan een woonontwikkeling. Ook elders kunnen nieuwe woonontwikkelingen worden gerealiseerd zoals beschreven in vorige hoofdstukken. Daarin wordt dan ook gezocht naar nieuwe woontypologieën. Hierbij dient een voldoende aanbod aan ééngezinswoningen. Daarbij wordt wel gezocht hoe deze door bijvoorbeeld clustering een minimaal grondgebruik vereisen.



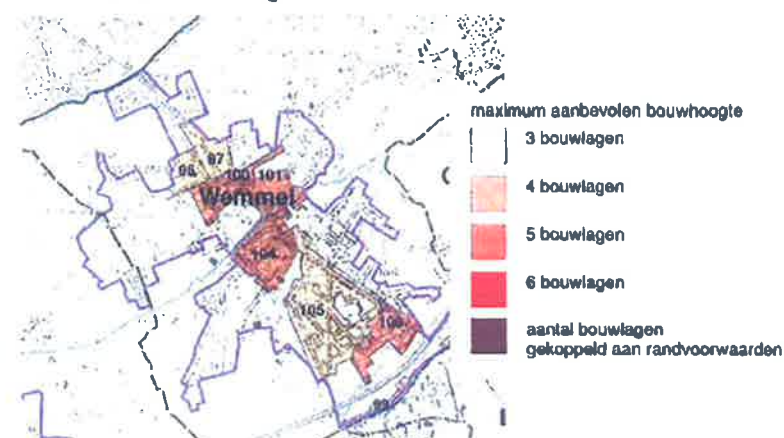
HERBEKIJKEN VAN HET AANTAL BOUWLAGEN

Om het aantal woonmogelijkheden op te voeren wordt er gedacht om het aantal toegestane bouwlagen te vermeerderen. Binnen het overlegproces van het Vlaams stedelijk gebied Brussel werd er een voorstel geformuleerd mbt tot het optrekken van het gewenst aantal bouwlagen, een proces dat op gemeentelijk niveau verder wordt uitgewerkt. Het voorstel wordt hieronder weergegeven maar vraagt nog verder onderzoek. Zo zal moeten rekening worden gehouden met bestaande situaties, vb langs de Limburg Stirumlaan en het aanwezig waardevol patrimonium.

Huidig aantal bouwlagen:



Gewenst aantal bouwlagen:



Het is in elk geval niet de bedoeling dat residentiële woonwijken zoals Park, omgeving Van Eycklaan, De Keersmaekerslaan, Vier Winden, Uilenspiegelpark in aanmerking komen voor verdichting via het verhogen van het aantal bouwlagen.

ACTIVEREN VAN ONBEBOUWDE BOUWGRONDRESERVES

In de kern van Wemmel zijn nog een aantal gronden die gelegen zijn in woongebied, maar die niet bebouwd zijn. De meeste onder hen zijn gelegen en uitgeruste weg en kunnen dus meteen bebouwd worden.

Deze percelen zouden geactiveerd kunnen worden door een belasting op onbebouwde percelen. Bovendien zou bij een aantal grotere gronden kunnen gekeken worden op welke manier deze kunnen worden ontwikkeld.

Daarbij kan ook naar nieuwe woonvormen worden gezocht, die echter wel moeten passen binnen de reeds bestaande bebouwing.

VORMGEVEN AAN DE ACTIVITEITENAS EN DE WOONBOULEVARD

Het beeld van Wemmel wordt in belangrijke mate bepaald door de twee belangrijkste assen, namelijk de Limburg Stirumlaan en de Steenweg op Brussel. Deze beide assen hebben een belangrijke verbindende en ontsluitende functie. En dit zowel voor het autoverkeer, het fiets- en voetgangersverkeer en het openbaarvervoer.

Bovendien zijn langs deze assen ook de meeste handelszaken terug te vinden. Naast handel heeft ook de woonfunctie hier een belangrijke plaats. Zowel de handelsfunctie als de woonfunctie hebben een ander karakter langs de twee assen. De handelszaken langs de Limburg Stirumlaan zijn eerder kleinschalig, daar waar de handel langs de as Windberg – Kaasmarkt – Dr. H. Folletlaan - Steenweg op Brussel (met uitzondering van het deel tussen de Diepestraat en de Meyskenslaan) eerder grootschalig is, maar lokaal gericht (GB, Delhaize, Lidl, Brantano, Mercedes garage,...)

De woningen langs de Limburg Stirum vertonen een grotere eenheid en een grotere architecturale waarde.

De woningen langs de Steenweg op Brussel zijn veelal van latere datum en missen dikwijls beeldwaarde.

Al deze functies kunnen verenigd worden door deze wegen in te richten als een stedelijke boulevard. De Limburg Stirumlaan is nu reeds een aantrekkelijke weg, met zeer veel beeldwaarde. Hier zal dan ook vooral gezorgd worden dat de bestaande beeldkwaliteit niet verloren gaat. (cfr. Sint-Lukas archief). Langs deze as zijn dan ook geen hogere gebouwen toegelaten. De homogenen kroonlijst zal bewaard blijven.

De as Windberg – Kaasmarkt – Dr. H. Folletlaan - Steenweg op Brussel heeft deze kwaliteit nog niet en heeft bovendien problemen op het gebied van verkeersveiligheid. De opmaak van een streefbeeld studie kan hier dan ook soelaas brengen. Daarbij kan de verkeersproblematiek aangepakt worden, en tevens de daarlangs gelegen handelszaken én gemeenschapsvoorzieningen meer zichtbaar maken en bereikbaar maken. Hierbij wordt voldoende aandacht besteed aan verkeersveiligheid voor zwakke weggebruikers. Door ook meer groen in het straatbeeld te brengen kan ook de beeldkwaliteit verhoogd worden.

De woningbouw heeft hier al een dermate divers karakter dat hier hoogbouw kan overwogen worden. Dit dient echter zo te gebeuren dat de bestaande bebouwing wordt gerespecteerd.

IN STAND HOUDEN VAN DE BEELDKWALITEIT VAN HISTORISCHE GEBOUWEN

De studie van het Sint-Lukas archief heeft aangetoond dat er heel wat historisch waardevolle gebouwen aanwezig zijn in de kern van Wemmel. Vooral woningen van het begin van de twintigste eeuw en uit het interbellum zijn nadrukkelijk aanwezig. Het is dan ook van groot belang dat deze woningen maximaal bewaard worden. Er moet vooral vermeden worden dat deze woningen stelselmatig vervangen worden (of verbouwd worden) tot appartementsgebouwen.

De lopende herziening van de BPA's Centrum en Sint-Engelbertus moet hier een eerste stap in zijn.

VERBETEREN TOEGANKELIJKHEID VAN GROENE RUIMTES

Een belangrijke waarde van de kern van Wemmel is dat het erin slaagt om stedelijke dichtheden te combineren met de nadrukkelijke aanwezigheid van de openruimte. In het centrum is vooral de vallei van de Maalbeek een nadrukkelijke groene as, die de openruimte

tot diep in het bebouwd weefsel laat binnen dringen. De groene ruimtes van de Maalbeekvallei zijn ingericht als park of door voldoende fiets en voetgangerswegen zeer toegankelijk gemaakt, de uitwerking van de zogenaamde "Maalbeekketting".

Veel gemeenschapsvoorzieningen zijn gelegen in een groene ruimte. De toegankelijkheid van deze ruimtes is gekoppeld aan de openingsuren van de diensten. Voor de veiligheid zal dit best zo behouden blijven. Er zijn echter een aantal groene ruimtes die niet toegankelijk zijn. Indien men erin slaagt om deze toegankelijk te maken voor fietsers en voetgangers dan zouden een aantal wijken op een veel veiligere manier verbonden worden met het centrum.

Vanuit een aantal wijken kan ook de verbinding met het achterliggende landbouwgebied worden verbeterd. Door het heropenen van buurtwegen kan hier een antwoord op worden gegeven.

Bij nieuwe woonontwikkelingen zal ook steeds gezorgd worden dat de bereikbaarheid van de openruimte niet wordt belemmerd. Integendeel kan de verbetering van de toegankelijkheid van de openruimte gekoppeld worden aan een nieuwe ontwikkeling.

VERSTERKEN GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

Naast het verbeteren van de toegankelijkheid van de gemeenschapsvoorzieningen, wordt algemeen ook de versterking ervan naar voor geschoven als beleidselement. Wij denken vb hierbij aan de uitbouw van de gemeentelijke site 'Residentie Geurts' aan de Prins Boudewijnlaan met bijkomende bejaardenwoningen, een nieuwe bibliotheek en een nieuw lokaal dienstencentrum van het OCMW. Alle gemeenschapsvoorzieningen liggen goed ingebed in het stedelijk weefsel.

REALISEREN VAN VOLDOENDE FIETS EN VOETGANGERSVERBINDINGEN

In het centrum worden een aantal bijkomende fiets en voetgangers verbindingen gerealiseerd. Op die manier zou een dicht netwerk van trage wegen ontstaan, die zoveel mogelijk gekoppeld is aan de groene ruimtes. Zo kan de kern op een aangename en veilige manier doorkruist worden. Dit wordt verder uitgewerkt in het gemeentelijk mobiliteitsplan.

VERBETEREN VAN DE VERKEERSVEILIGHEID IN WOONSTRATEN

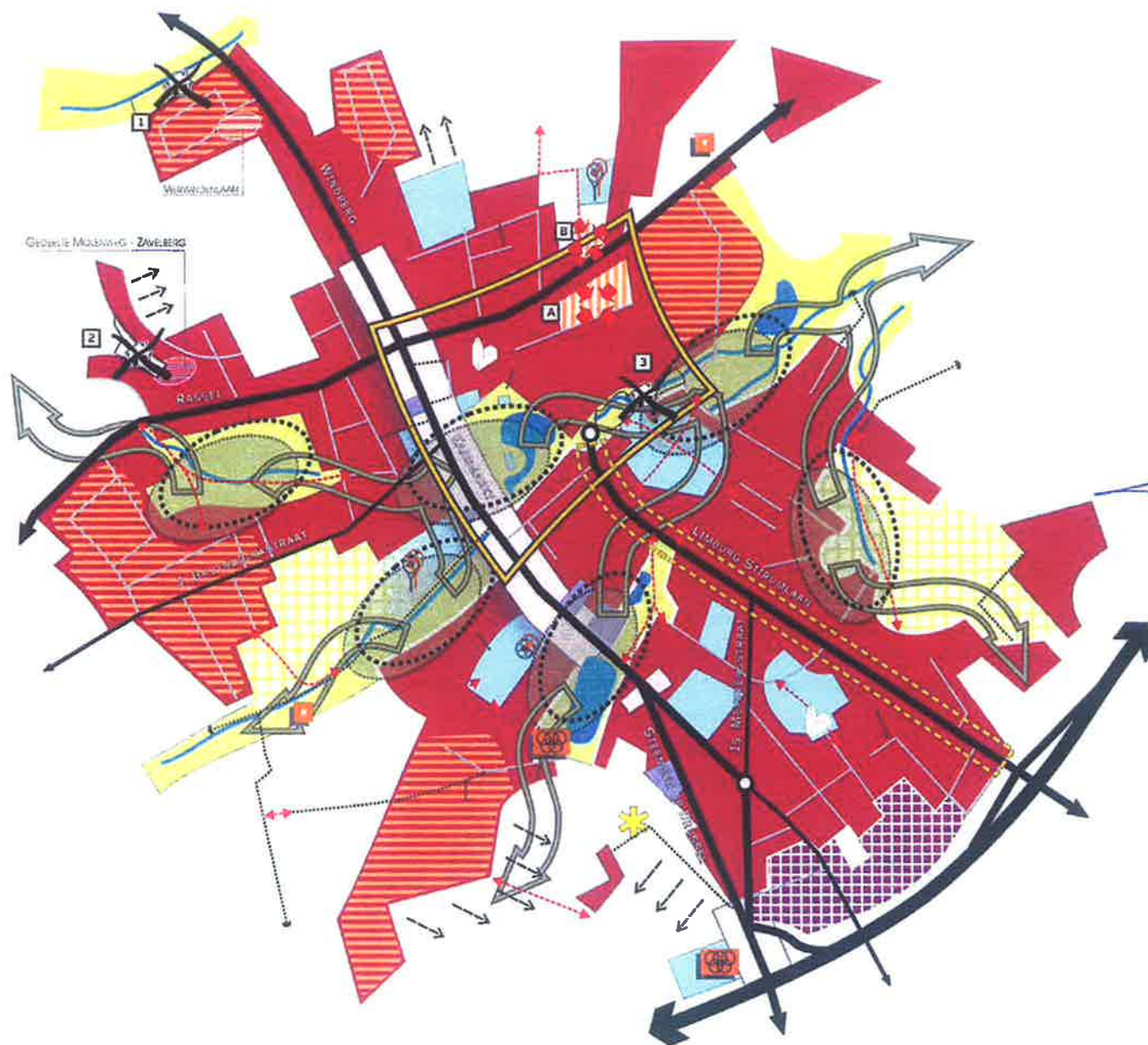
Doorgaand verkeer moet zoveel mogelijk geweerd worden uit de woonstraten. De herinrichting van een aantal straten kan ook de snelheid van het verkeer en het sluipverkeer doen dalen waardoor de straten weer echte woonstraten kunnen worden.

De opmaak van een beeldkwaliteitsplan kan hiervoor een aangewezen instrument zijn. In dit plan kunnen oplossingen aangeboden worden hoe op een kwalitatieve manier het verkeer en het parkeren kan ingepast worden in een woonstraat. Dit plan dient dan als leidraad voor de herinrichting van straten. Ook dit aspect moet verder worden uitgewerkt in het gemeentelijk mobiliteitsplan.

IN STAND HOUDEN VAN ZICHTEN OP HET LANDSCHAP

Het landschap dat de stedelijke kern omsluit is nog van een zeer hoge kwaliteit. Door het reliëf zijn er bovendien nog prachtige zichten naar het landschap. Deze zichten moeten dan ook maximaal gevrijwaard worden. (zie ook studie Sint-Lukas archief). Bij elke

ontwikkeling zal het landschap een structurerende factor zijn en moeten waardevolle zichten gevrijwaard worden. Zo zal bij een ontwikkeling aan de Ronkelhoeve het zicht van en naar deze plek bepalend zijn voor de ontwikkeling die daar mogelijk is.



08

Gewenste ruimtelijke structuur kern Wemmel

-  Hoofddoorp Wemmel: stedelijke bebouwing, stimuleren van bebouwen van binnengebieden
-  Stedelijke woonboulevard: toegang tot het centrum van Wemmel
-  Omzetten parkgebied naar woongebied en invullen met gedifferentieerde woontypologieën:
A: A Verhasselstraat - Robbrechtsstraat - Dries - Markt
B: Robbrechtsstraat
-  Centrumgebied Wemmel: investeren in de aantrekking
-  Schrappen vrijliggend woongebied ivm ontwikkeling beekvalleien en open ruimte:
1: Vierwindenlaan en Amelvonnebeek (1,3ha)
2: Molenweg en Zavelberg (1,1ha)
3: Reigerslaan en J Vanden Broeckstr (1,2ha)
-  Integreren en versterken (al dan niet bufferen) van gemeenschapsvoorzieningen, verbeteren toegankelijkheid
-  Integreren en versterken van bestaande sportinfrastructuur: sporthal, sportterrein, tennis, midget
-  Integreren en versterken van bestaande bedrijventerrein/kantorenzone
-  Integratie van grootschalige kleinhandel in activiteiten langs Steenweg op Brussel
-  Uitwerken van Maalbeekketting
-  Puntrelicten in open gebied (of rand bebouwd gebied): Ronkelhof
-  Behouden van zichten op het landschap
-  Behoud lage woondichtheid

6. MAATREGELEN EN ACTIES

In dit hoofdstuk worden de verschillende maatregelen en instrumenten opgesomd ter realisatie van de verschillende beleidsopties. Ze worden samengebracht per deelstructuur. De hierna volgende tabel vervult in die zin de rol van 'filter' tussen het richtinggevend gedeelte en het bindend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Deze tussenstap is belangrijk en benadrukt de strategische waarde van het instrument structuurplan. De progressie inzake uitvoering van de doelstellingen zal in het jaarprogramma worden geëvalueerd. De prioriteiten voor het volgend werkjaar worden daarin ook vastgelegd.

6.1. ALGEMEEN ACTIEPROGRAMMA

GEWENSTE OPEN RUIMTE STRUCTUUR		
BELEIDSELEMENT	ACTIEPROGRAMMA	ACTOR
1. Versterken ecologische waarde van het openruimtegebied	- Verderzetten subsidiëring KLE's in openruimtegebied - Ecologisch bermbeheer - Sensibilisatie privé-eigenaars waardevolle elementen - Ondersteuning waterbeleid van de provincie	Gem. Wemmel
2. Vallei van de Amelvonnebeek als lokaal natuurverbindingsgebied	- Schrappen vrijliggende woongebied aan Vierwindenlaan - Behoud en bestemmen deel Hollandbos - Stimuleren inheemse beplanting langs de beek - Kwalitatieve inrichting van het valleigebied - Oplossen overstromingsproblematiek - Behoud/versterken plantentuin Meise	Gem. Wemmel Vlaams gewest Vlaams gewest/gemeente Gemeente/provincie Vlaams gewest/federaal
3. Vallei van de Maalbeek als lokaal natuurverbindingsgebied	- Oplossen overstromingsproblematiek - Opmaak RUP deel binnen bebouwde ruimte (met schrappen van een aantal woongebieden) - Kwalitatieve inrichting van het valleigebied buiten de bebouwde ruimte	Gemeente/provincie Gem. Wemmel Vlaams gewest
4. Lokaal natuurverbinding langsheen R0	- Behoud en versterken wegbermen	Vlaams gewest

5. Behoud landbouwactiviteiten op de kleine koutergebieden	- Erosiebestrijding - Aanduiden als bouwvrije zones - Schrappen woongebied tussen Molenberg en Zavelberg	Gemeente Wemmel/landbouwers Gemeente Wemmel
6. Reek en Overbos als overgangsgebieden tussen bebouwing en open ruimte	- Toegankelijkheid verhogen voor voetgangers en fietsers - natuurinrichtingsmaatregelen	Gemeente Wemmel
7. Groene verbindingen binnen Bouchout	- Behoud of creëren van deze verbindingen (o.a. Parkweg)	Gemeente Wemmel
8. Behouden van zichten op landschap	- Aanduiden als bouwvrije zones	Gemeente Wemmel

GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

BELEIDSELEMENT	ACTIEPROGRAMMA	ACTOR
1. Renovatie stimuleren	- Gemeentelijk subsidiereglement	Gem. Wemmel
2. Afwerken bebouwingsranden	- Bouwverordening omtrent afsluitingen en scheidingselementen	Gem. Wemmel
3. Gedifferentieerd woonaanbod gelinkt aan sociaal woonbeleid	- Aandacht voor bejaardenwoningen (vb uitbreiding residentie Geurts) - Betaalbare woonprojecten realiseren	Gem. Wemmel, partners
4. Behoud waardevolle gebouwen en monumenten	- Functiewijzigingen vergemakkelijken (zonder overschrijden ruimtelijke draagkracht) - Beperken appartementering langs de Limburg Stirumlaan via RUP	Gem. Wemmel
5. Aangepast beleid voor zonevreemde woningen	- In diverse gebiedsgerichte RUP's of algemeen RUP	Gem. Wemmel

6. Versterken van het centrumgebied	- Omzetten parkgebied (achter de Markt) naar wonen	Vlaams gewest Gem. Wemmel
	- Opmaak masterplan centrum	
7. Versterken van het wonen	- Beperkte afwerking van de stedelijke kern (Fr. Robbrechtsstraat)	gem. Wemmel Gemeente Wemmel
	- Onderzoek naar het optrekken van het gewenst aantal bouwlagen in de stedelijke kern (behoudens langs de Limburg Stirumlaan)	Gemeente Wemmel
	- Belasting op onbebouwde percelen	

GEWENSTE ECONOMISCHE EN TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR

BELEIDSELEMENT	ACTIEPROGRAMMA	ACTOR
1. Rechtszekerheid bestaande bedrijven	- Streven naar maximale verweving van wonen en werken bij vergunningsprocedures	Gem. Wemmel
2. uitbouw van een activiteitenas langsheen as Windberg – Kaasmarkt – Dr. H. Folletlaan - Steenweg op Brussel (met uitzondering van het deel tussen de Diepestraat en de Meyskenslaan)	- Positief vergunningenbeleid - Passende inrichting van de Steenweg	Gem. Wemmel
3. behoud en uitbouw bestaande sport- en recreatievoorzieningen	- opmaak sectoraal RUP zonevrije recreatie	Gem. Wemmel

GEWENSTE VERKEERSSTRUCTUUR

BELEIDSELEMENT	ACTIEPROGRAMMA	ACTOR
1. Een duidelijke wegencategorisering	- Inrichting van heraan te leggen wegen aan	Wegbeheerders

	categorisering	
2. Woongebieden als verblijfsgebied	- Aangepast inrichting woonstraten - Verbetering aanrijroutes scholen en schoolomgevingen - Realiseren van dicht netwerk van trage wegen	Gem. Wemmel
3. Uitwerken van een fietsroutenetwerk	- Realisatie Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk - Realisatie Lokaal Fietsroutenetwerk - Realisatie recreatieve en toeristische routes	Prov. Vl. Brabant Vl. Gewest Gem. Wemmel
4. OV optimaliseren	- Één centrale bushalte	Gem. Wemmel & De Lijn
5. verminderen parkeerdruk	- afbouw parkeren in het centrum - creëren van extra parkeermogelijkheid rond de Markt	Gem. Wemmel
6. Aanpak gemeenteoverschrijdende mobiliteitsproblemen en -projecten	- gestructureerd overleg met de buurgemeenten	Gem. Wemmel, Grimbergen, Jette en Brussels gewest

TABEL 1 ACTIEPROGRAMMA

6.2.

ONDERHANDELINGSNOTA MET DE HOGERE OVERHEID

De gemeente Wemmel wenst inspraak en wil actief medewerken aan de verdere uitwerking van bovengemeentelijk planprocessen of projecten in de buurgemeenten.

- Gewestelijke RUP's in uitvoering van de afbakening van het buitengebied
- Gewestelijk RUP afbakening Vlaams stedelijk gebied rond Brussel
- Herinrichting van de R0 als hoofdweg.
- Uitbouw Brussels openbaar vervoer

